

- BANKS AND BANKING - RELIGIOUS ASPECTS - ISLAM

ADLN - Perpustakaan Unair  
- BANKS AND BANKING - ACCOUNTING

**ANALISA KETEPATAN PENERAPAN PEMBIAYAAN  
MURABAHAH DAN PERLAKUAN AKUNTANSI YANG  
DITERAPKAN DI PT. BANK SYARIAH MANDIRI**

**SKRIPSI**

DIAJUKAN UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN  
DALAM MEMPEROLEH GELAR SARJANA EKONOMI  
JURUSAN AKUNTANSI



A 175/06

Her  
a

**DIAJUKAN OLEH**

**RIZKI DOVI HERLAMBANG**

**No. Pokok : 040113848**

**KEPADA  
FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2005**



**SKRIPSI**

**ANALISA KETEPATAN PENERAPAN PEMBIAYAAN  
MURABAHAH DAN PERLAKUAN AKUNTANSI YANG  
DITERAPKAN DI PT. BANK SYARIAH MANDIRI**

**DIAJUKAN OLEH :**

**RIZKI DOVI HERLAMBANG**

**No. Pokok : 040113848**

**TELAH DISETUJUI DAN DITERIMA DENGAN BAIK OLEH  
DOSEN PEMBIMBING,**

  
**Dr. H. MUSLICH ANSHORI, M. SC., AK. TANGGAL *22-06-2006* .....**

**KETUA PROGRAM STUDI,**

  
**Drs. M. SUYUNUS, MAFIS. Ak.**

**TANGGAL *22-8-06* .....**

Surabaya, ..... 9 - Dec. 2005 - .....

**Skripsi telah selesai dan siap untuk diuji**

**Dosen Pembimbing**

**Dr. H. MUSLICH ANSHORI, M. Sc., Ak.**

## KATA PENGANTAR

*Alhamdulillah rabbil 'alamin .....*

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas rahmat, hidayah, ilmu, dan semua karunia yang telah dilimpahkan-Nya serta shalawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas skripsi dengan lancar. Penulisan skripsi dengan judul : “ANALISA KETEPATAN PENERAPAN PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DAN PERLAKUAN AKUNTANSI YANG DITERAPKAN DI PT. BANK SYARIAH MANDIRI” ini dimaksudkan sebagai syarat memperoleh gelar sarjana di Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi Universitas Airlangga Surabaya.

Pada kesempatan ini penulis juga ingin menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi – tingginya kepada berbagai pihak yang telah membantu penulis dalam pelaksanaan skripsi sampai dengan penulisan skripsi ini selesai. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Drs. Ec. H. Karjadi Mintaroem, MS. selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga.
2. Bapak Drs. M. Suyunus, MAFIS., Ak. selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga.
3. Bapak Drs. Moh. Nasih, M.T., Ak. yang telah meluangkan waktu untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan laporan ini.
4. Bapak Dr. H. Muslich Anshori, SE., M.Sc., Ak. selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk membimbing sehingga laporan ini dapat terselesaikan dengan cukup baik.

5. Seluruh dosen – dosen di jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga. Terima kasih atas ilmu yang diberikan selama ini.
6. Bapak, Mama, Arif dan Oktri, atas segala kasih sayang, motivasi, doa, dan dukungan moril maupun materiil selama ini.
7. Keluarga besar penulis. Terima kasih atas dukungan dan doanya.
8. Eyang Kus. Terima kasih atas motivasi, doa dan dorongan semangatnya.
9. Teman – teman seperjuangan angkatan 2001 atas kerjasamanya selama masih kuliah hingga penulis dapat menyelesaikan laporan ini.
10. Monkers Mania ; Monk, Cebol, Mbink's, thanx untuk bantuannya selama ini. PhaToni trim's buat penampungannya dan semangatnya. Temon thanx buat inspirasinya. Homo, Tebo thanx untuk semangatnya dan keep fight !!! Dilla, Husnu yang sudah menghilang. Kadispol, Takur keep trying man. Simo Group ; Cingur, Oci, Nyoto thanx for spirit and gone over friend. Ricky thanx untuk traktirannya dan you a very nice man. Ipul, Marno, thanx untuk dukungan semangatnya. Monker's is the best friend what I have.
11. Boneng, Dod's, A'a, Rizal, Ardha thanx buat kegilaannya and bisnisnya. Alung thanx buat bantuannya selama ini, you is my best teacher and we still have an agreement. Buat Semua thanx for our friendship for this long.
12. Marlina, Sally, Virin, Tika, Icha, Desi, Rina dan lain – lain thanx for the friendship.
13. Kimu and Ari Dwi, thank dah mau minjem buku.
14. Platinum. Pak Yayan, Pak Edi, Mbak Dian, Mbak Anna, Johan terima kasih buat pengalaman berharga yang kalian berikan.

15. Pihak – pihak yang telah memberikan bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung kepada penulis yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

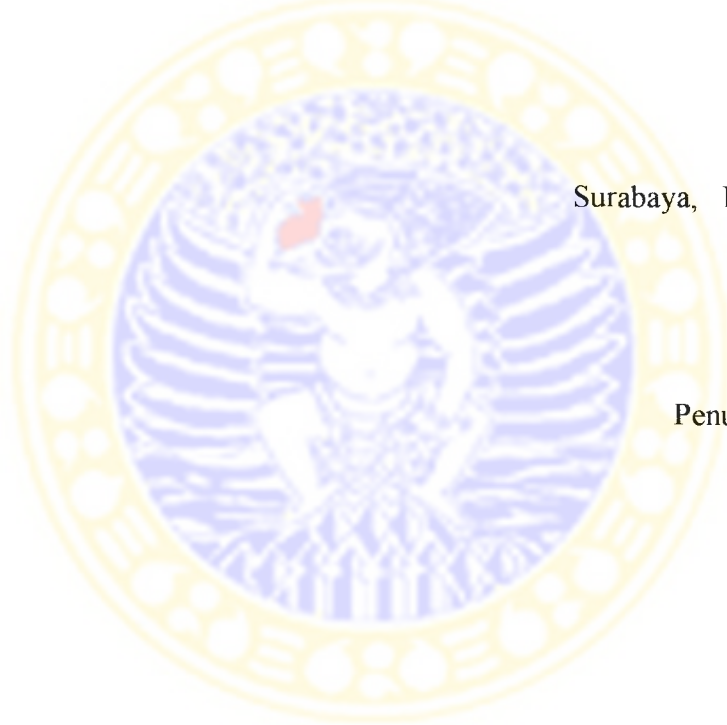
Terima kasih banyak ....

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan saran serta kritik yang bersifat membangun dari semua pihak demi kesempurnaannya. Semoga laporan ini dapat memberikan manfaat bagi para pembacanya.

Amien.

Surabaya, Maret 2006

Penulis



**ABSTRAK****ANALISA KETEPATAN PENERAPAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DAN PERLAKUAN AKUNTANSI YANG DITERAPKAN DI PT. BANK SYARIAH MANDIRI**

*Pada penelitian ini, peneliti mencoba mencari tahu dan membahas bagaimana sebenarnya penerapan pembiayaan murabahah dan bagaimana pula perlakuan akuntansinya apakah telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku berdasarkan PSAK No. 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah. Oleh karena itu peneliti mengambil obyek salah satu bank syariah yang ada di Indonesia. Peneliti juga berusaha mengetahui secara mendalam bagaimana penerapan produk pembiayaan murabahah dalam menentukan margin keuntungan apakah menggunakan metode yang sama dalam penentuan bunga dalam bank konvensional diterapkan pada Bank Syariah Mandiri.*

*Dari rumusan masalah, sebagai alternatif solusi yang diharapkan dapat menambah referensi pengetahuan masyarakat mengenai bagaimana sebenarnya pelaksanaan suatu produk pembiayaan syariah, yaitu pembiayaan murabahah dan dari perlakuan akuntansi pada produk pembiayaan tersebut diharapkan dapat lebih memberikan transparansi mengenai pembiayaan murabahah.*

*Pembiayaan murabahah merupakan suatu kegiatan perbankan syariah yang menganalogkan sistem jual beli, dimana bank akan membantu nasabah yang ingin memiliki suatu barang, baik untuk konsumsi maupun investasi tetapi tidak mampu dalam hal pendanaan dengan suatu kesepakatan bersama antara bank (bai') dan nasabah (musytari).*

*Demi peningkatan kepercayaan nasabah, pada hakekatnya bank perlu meningkatkan transparansi dengan membuat laporan keuangan secara periodik terkait dengan aktivitas operasional bank syariah. Meskipun demikian dalam penerapan pembiayaan murabahah di Bank Syariah Mandiri, dapat dikatakan belum sepenuhnya memenuhi ketentuan syariah, seperti kebanyakan barang yang diperjual belikan belum dimiliki sepenuhnya.*

## DAFTAR ISI

### LEMBAR PERSETUJUAN

### KATA PENGANTAR

i

### ABSTRAK

iv

### DAFTAR ISI

v

### DAFTAR GAMBAR

viii

### DAFTAR TABEL

ix

### BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	5
1.3. Tujuan Penelitian .....	5
1.4. Manfaat Penelitian .....	5
1.5. Sistematika Penulisan Skripsi .....	6

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Bank sebagai Lembaga Keuangan .....	8
2.1.1. Pengertian Bank secara Umum .....	8
2.1.2. Pengertian Bank Syariah .....	9
2.1.2.1. Karakteristik Bank Syariah .....	10
2.1.2.2. Fungsi dan Peran Bank Syariah .....	11
2.1.2.3. Tujuan Bank Syariah .....	11
2.1.2.4. Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional .....	12
2.1.2.5. Konsep Dasar Operasional Bank Syariah .....	16
2.1.2.6. Penerapan Prinsip Syariah dalam Praktik Perbankan ..	19
2.2. Pembiayaan .....	20
2.2.1. Pengertian Pembiayaan .....	20
2.2.2. Manfaat Pembiayaan .....	21
2.3. Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	22
2.3.1. Pengertian <i>Murabahah</i> .....	22
2.3.2. Manfaat <i>Murabahah</i> .....	23
2.3.3. Landasan Syariah <i>Murabahah</i> .....	23
2.3.4. Rukun <i>Murabahah</i> .....	24
2.3.5. Syarat – syarat <i>Murabahah</i> .....	24
2.3.6. Akad Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	25
2.3.7. Hukum – hukum <i>Murabahah</i> .....	26



2.4.	Akuntansi <i>Murabahah</i> .....	29
2.4.1.	Karakteristik <i>Murabahah</i> .....	29
2.4.2.	Ketentuan <i>Murabahah</i> .....	30
2.4.3.	Ketentuan Uang Muka <i>Murabahah</i> .....	32
2.4.4.	Ketentuan Diskon <i>Murabahah</i> .....	33
2.4.5.	Ketentuan Sanksi ( Denda ) .....	33
2.4.6.	Ketentuan Potongan Pelunasan .....	34
2.4.7.	Pengakuan Aset yang Diperoleh .....	36
2.4.8.	Pengukuran Aktiva <i>Murabahah</i> setelah Akad .....	36
2.4.9.	Piutang <i>Murabahah</i> .....	36
2.4.10.	Keuntungan <i>Murabahah</i> .....	36
2.4.11.	Potongan <i>Murabahah</i> .....	37
2.4.12.	Pengakuan Denda .....	37
2.4.13.	Pengakuan dan Pengukuran Urbun (Uang Muka) .....	37
2.5.	Penjelasan <i>Murabahah</i> ( PAPSI ) .....	37
2.5.1.	Pengungkapan Piutang <i>Murabahah</i> .....	40
2.5.2.	Penyajian Piutang <i>Murabahah</i> .....	40
2.6.	PPAP Piutang <i>Murabahah</i> .....	41
2.7.	Perlakuan Akuntansi menurut FAS No.2 AAOIFI .....	41
2.7.1.	Pengukuran Nilai Aset saat Akuisisi oleh Bank Islam .....	41
2.7.2.	Pengukuran Nilai Aset setelah Akuisisi oleh Bank Islam .....	42
2.8.	Perlakuan Akuntansi menurut PSAK No.31 .....	43

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

3.1.	Pendekatan Penelitian .....	45
3.2.	Ruang Lingkup Penelitian .....	46
3.3.	Desain Penelitian Studi Kasus .....	46
3.3.1.	Daftar Pertanyaan .....	46
3.3.2.	Proposisi .....	47
3.3.3.	Unit Analisis .....	47
3.4.	Jenis Data dan Sumber Data .....	48
3.5.	Metode Pengumpulan Data .....	49
3.5.1.	Persiapan Penelitian .....	49
3.5.2.	Prosedur Pengumpulan Data .....	50
3.6.	Teknik Analisis .....	51

### **BAB IV PEMBAHASAN**

4.1.	Gambaran Umum Perusahaan PT Bank Syariah Mandiri .....	53
4.1.1.	Sejarah Umum Perusahaan .....	53
4.1.2.	Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri .....	54
4.1.2.1.	Visi Bank Syariah Mandiri .....	54
4.1.2.2.	Misi Bank Syariah Mandiri .....	54
4.1.3.	Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri .....	55
4.1.4.	Konsep Dasar Bank Syariah Mandiri .....	59

4.1.4.1.	Produk-Produk Bank Syariah Mandiri .....	60
4.1.4.2.	Jenis-Jenis Pembiayaan Bank Syariah Mandiri .....	63
4.2.	Deskripsi Hasil Penelitian .....	64
4.2.1.	Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	64
4.2.2.	Produk Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah Mandiri ..	65
4.2.3.	Ketentuan Umum Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	66
4.2.4.	Prosedur Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	70
4.3.	Pembahasan .....	76
4.3.1.	Penerapan Pembiayaan <i>Murabahah</i> yang Berorientasi pada Prinsip Jual Beli Bank Syariah Mandiri .....	76
4.3.2.	Perhitungan Transaksi <i>Murabahah</i> .....	77
4.3.3.	Ketepatan Transaksi <i>Murabahah</i> .....	78
4.3.3.1.	Perolehan Aktiva ( <i>asset</i> ) yang digunakan <i>Murabahah</i> .....	83
4.3.3.2.	Pengakuan Uang Muka ( <i>Urbun</i> ) .....	85
4.3.3.3.	Penetapan Marjin Keuntungan .....	85
4.3.4.	Akuntansi pada Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	90
4.3.5.	Penghapusan Pembiayaan dan Jaminan Nasabah .....	102

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

5.1.	Simpulan .....	104
5.2.	Saran .....	106

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **DAFTAR LAMPIRAN**

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1.	Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Cabang Surabaya .....	58
Gambar 4.2.	Skema Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	69
Gambar 4.3.	Skema Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	81



## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1.	Perbedaan Bank Islam dan Bank Konvensional .....	16
Tabel 2.2.	Perbedaan Konsep <i>Murabahah</i> dan Bunga .....	34
Tabel 4.1.	Perbedaan Konsep <i>Murabahah</i> dan Bunga .....	82
Tabel 4.2.	Jadwal Angsuran .....	89



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Pelaksanaan pembangunan di segala bidang yang berkesinambungan sangat diperlukan untuk mempercepat proses pemulihan perekonomian bagi bangsa Indonesia yang sedang mengalami keterpurukan ekonomi atau yang sering disebut krisis ekonomi.

Dalam usaha untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi diperlukan dukungan tersedianya dana investasi yang cukup besar, yang sebagian besar harus disediakan dari masyarakat sehingga langkah-langkah ke arah peningkatan mobilisasi dana masyarakat dan pembentukan modal perlu terus diperkuat dan ditingkatkan.

Perbankan merupakan salah satu dari lembaga keuangan yang diharapkan dapat berperan sebagai pengisi kebutuhan dana di Indonesia. Berbagai perkembangan alternatif pembiayaan bagi dunia usaha semakin berusaha untuk memulihkan ekonomi negara. Selain itu kebijakan yang diambil selama ini oleh pemerintah di bidang ekonomi moneter telah memungkinkan bekerjanya mekanisme pasar secara efektif bagi sistem perbankan di Indonesia dalam menjalankan fungsinya sebagai perantara keuangan.

Pertumbuhan industri perbankan nasional berkembang semakin pesat sejak munculnya serangkaian kebijakan deregulasi, yaitu adanya Deregulasi 1 Juni 1983 dan Deregulasi 27 Oktober 1988 yang akhirnya diwujudkan menjadi Undang-



Undang No 7 tahun 1992 tentang perbankan. Undang-undang tersebut membuka kesempatan yang lebih besar bagi kalangan swasta untuk mendirikan bank-bank baru. Dengan demikian diharapkan mobilisasi dana dari masyarakat akan meningkat.

Indonesia merupakan salah satu negara yang mayoritas penduduknya beragama Islam sehingga bermula dari keinginan untuk lebih meningkatkan kiprah umat Islam dalam membangun perekonomian nasional termasuk diantaranya adalah keinginan untuk menghasilkan lembaga pembiayaan uang yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah maka berdirilah bank-bank syariah di tengah persaingan bank konvensional. Selain itu, Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan di Indonesia yang kemudian diperbarui dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 memperkenalkan sebuah sistem bank tanpa bunga. Sistem ini dipertegas dengan diakuinya *dual banking system* (bank konvensional dan bank syariah) dalam perbankan nasional.

Bank Syariah adalah bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan/atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang sesuai dengan syariah.

Bank syariah menggunakan sistem bagi hasil, pada sistem ini dana yang diinvestasikan memiliki kemungkinan untung, rugi, atau kembali modal. Artinya, jika bank memperoleh keuntungan maka nasabah akan memperoleh tingkat keuntungan yang sesuai dengan kontribusinya dan sebaliknya apabila bank

mengalami kerugian maka nasabah akan ikut menanggung kerugian yang besarnya sesuai dengan dana yang dimiliki. Bank syariah dengan sistem bagi hasil dan imbalan lainnya merupakan suatu alternatif pengganti dari penerapan sistem bunga ternyata dinilai telah berhasil menghindarkan dampak negatif dari penerapan sistem bunga seperti ( Sumitro, 1996 : 50 ) :

- a. Pembebanan pada nasabah berlebih – lebih dengan beban bunga berbunga ( compound interest ) bagi nasabah yang tidak mampu membayar pada saat jatuh temponya.
- b. Timbulnya pemerasan ( eksploitasi ) yang kuat terhadap yang lemah.
- c. Terjadinya konsentrasi kekuatan ekonomi di tangan elite, para banker dan pemilik modal.
- d. Kurangnya peluang bagi kekuatan ekonomi lemah / bawah untuk mengembangkan potensi usahanya.

Dari uraian diatas timbul beberapa perbedaan pendapat di kalangan ahli hukum islam apakah bank konvensional menerapkan riba yang dilarang menurut syariah Islam. Pengertian bahwa bank akan terkait dengan suku bunga merupakan suatu pengertian definitif dalam dunia bisnis, banyak yang memiliki persepsi yang belum tepat mengenai kegiatan usaha bank syariah. Secara visual dan analogis masyarakat banyak yang menafsirkan bank syariah sebagai bank konvensional dengan menggunakan sistem bagi hasil dalam penghitungan kredit dan simpanan dana. Pandangan yang demikian dapat dipahami karena informasi dan publikasi mengenai kegiatan bank syariah sangat minim.

Kegiatan bank syariah seperti halnya bank konvensional adalah penghimpunan dana ( simpanan ) dan penyaluran dana ( pembiayaan ) melalui produk – produk sesuai dengan syariah Islam yang ditawarkan kepada masyarakat. Kegiatan usaha bank syariah untuk dapat melaksanakan bagi hasil

antara lain dengan menawarkan kepada masyarakat berupa jasa – jasa perbankan dalam bentuk; pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil usaha patungan ( *musyarakah* ), pembiayaan yang didalamnya terdapat system jual beli dengan memperoleh margin keuntungan ( *murabahah* ), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa ( *ijarah* ).

PT. Bank Syariah Mandiri adalah anak perusahaan PT. Bank Mandiri ( Persero ) yang beroperasi secara penuh berdasarkan prinsip syariah. Bank Syariah Mandiri didirikan berdasarkan suatu keyakinan bahwa operasi perbankan yang berlandaskan prinsip bagi hasil dan pengambilan margin keuntungan dapat mendorong terciptanya stabilitas perekonomian.

Penelitian ini akan memfokuskan pada salah satu produk bank syariah, yaitu tentang pembiayaan untuk kegiatan perdagangan atas dasar keuntungan dalam bentuk pembiayaan *murabahah*. Dimana *murabahah* adalah akad jual-beli antara bank dan nasabah atas suatu jenis barang tertentu dengan harga yang disepakati bersama, setelah sebelumnya menyebutkan harga perolehan sebenarnya atas barang tersebut dan besarnya keuntungan yang diperoleh. Sedangkan pembiayaan *murabahah* sendiri merupakan suatu kegiatan perbankan syariah yang menganalogkan sistem jual beli, dimana bank akan membantu nasabah yang ingin memiliki suatu barang baik untuk konsumsi maupun investasi tetapi tidak mampu dalam hal pendanaan dengan suatu kesepakatan bersama antara bank (*bai'*) dan nasabah (*musytari*). Bank akan mengadakan barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah dengan harga setelah ditambah keuntungan yang disepakati.



## 1.2. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang diatas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana perlakuan akuntansi atas produk pembiayaan *murabahah* diterapkan di PT. Bank Syariah Mandiri dan kesesuaiannya dengan PSAK 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah ?
2. Bagaimana bank syariah menentukan margin keuntungan dari produk pembiayaan tersebut bila dibandingkan dengan penentuan bunga pada bank konvensional ?

## 1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah penulis sebutkan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Mengetahui bagaimana perlakuan akuntansi atas produk pembiayaan *murabahah* di PT. Bank Syariah Mandiri dan kesesuaiannya dengan PSAK 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah.
2. Untuk mengetahui besarnya margin keuntungan yang diperoleh PT. Bank Syariah Mandiri dari produk pembiayaan *murabahah* ini bila dibandingkan dengan penentuan bunga pada bank konvensional.

## 1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat – manfaat sebagai berikut :

1. Memberikan jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan sehingga dapat memberikan gambaran dan memperluas wawasan mengenai bagaimana sebenarnya mekanisme pembiayaan yang didalamnya terdapat sistem jual beli yang diterapkan oleh bank syariah.
2. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi bahan informasi kepada PT. Bank Syariah Mandiri, sehingga dapat dilakukan perbaikan yang diperlukan.
3. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi tambahan untuk penelitian lebih lanjut.

#### **1.5. Sistematika Penulisan Skripsi**

Sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

##### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bagian pendahuluan akan menguraikan latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian, manfaat penulisan skripsi, dan sistematika penulisan skripsi.

##### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Tinjauan pustaka merupakan penjelasan tentang berbagai teori yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti, yaitu teori mengenai bank syariah, teori yang terkait dengan perlakuan akuntansi atas produk pembiayaan *murabahah* beserta landasan syariah dan dasar hukumnya.

##### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Bagian ini digunakan untuk menjelaskan pendekatan penelitian yang digunakan dalam melakukan penelitian, data dan sumber data, tempat

diperolehnya data terkait dengan penelitian yang dilakukan, prosedur yang ditempuh untuk memperoleh data, serta teknik analisis yang dipakai untuk menganalisis data.

#### **BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini akan digambarkan secara singkat profil perusahaan, proses operasional perusahaan, deskripsi hasil penelitian, ketentuan pembiayaan *murabahah* yang terjadi pada PT. Bank Syariah Mandiri serta pembahasan terhadap permasalahan yang terkait dengan produk pembiayaan tersebut sebagai dasar penarikan simpulan dan saran yang akan diberikan.

#### **BAB V : SIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini berisi tentang simpulan yang diambil terhadap hasil pembahasan yang telah dilakukan pada bab sebelumnya, serta saran yang perlu diberikan kepada perusahaan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Bank sebagai Lembaga Keuangan**

##### **2.1.1. Pengertian Bank secara Umum**

Menurut Undang – Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan Undang – Undang Nomor 7 tahun 1992, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau " berdasarkan prinsip usaha syariah " yang dalam kegiatannya memberi jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Sedang dalam PSAK No.31 tentang akuntansi perbankan, pengertian bank adalah suatu lembaga yang berperan sebagai perantara keuangan (*financial intermediary*) antara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus unit*) dengan pihak-pihak yang memerlukan dana (*deficit unit*), serta sebagai lembaga yang berfungsi memperlancar lalu lintas pembayaran. Falsafah yang mendasari kegiatan usaha bank adalah kepercayaan masyarakat. Hal ini tampak dari kegiatan.pokok bank yang menerima simpanan dari masyarakat yang kelebihan dana dalam bentuk giro, tabungan serta deposito berjangka dan memberikan kredit kepada pihak yang memerlukan dana. Dalam penerimaan simpanan masyarakat, bank hanya memberikan pernyataan tertulis yang menjelaskan bahwa bank telah menerima simpanan dalam jumlah dan untuk jangka waktu tertentu.

Bank juga tidak selalu meminta agunan berupa barang sebagai jaminan atas kredit yang diberikan kepada debiturnya yang telah memiliki reputasi yang baik. Di samping itu, sebagai lembaga kepercayaan bank dalam operasinya lebih banyak menggunakan dana masyarakat dibandingkan dengan modal dari pemilik atau pemegang saham.

### 2.1.2. Pengertian Bank Syariah

Istilah bank sebelumnya tidak pernah disebut dalam literatur Islam. Namun, dalam masyarakat Islam terdapat lembaga keuangan yang fungsi dasarnya mirip dengan bank, yaitu mengerahkan dana masyarakat kemudian menyalurkannya kembali kepada masyarakat. Lembaga tersebut dikenal sebagai "*baitul tamwil*" atau "*baitul maal*". Ketentuan yang mendasari cara beroperasinya *baitul tamwil* adalah Al-Qur'an dan Hadits yang melarang dengan keras praktik-praktik riba.

Seiring dengan perkembangan jaman, istilah bank kemudian diadopsi oleh masyarakat Islam, tetapi bank tersebut tetap tanpa menggunakan perangkat bunga dalam rangka menghindari praktik riba. Dari sinilah muncul istilah Bank Islam untuk membedakan dengan bank konvensional. Saat ini, selain istilah Bank Islam, beberapa istilah lain yang digunakan adalah bank syariah, bank bagi hasil dan bank tanpa bunga. Secara umum, bank syariah dapat diartikan sebagai "bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, yaitu bank yang tata cara beroperasinya mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al-Quran dan Hadits" (Perwataatmadja dan Antonio, 1992:1). Ketentuan-ketentuan Al-Quran dan

Hadits disini adalah yang berkaitan dengan tata cara dan bentuk usaha, misalnya larangan riba dalam suatu usaha, ketentuan jual beli, kredit dan sebagainya. Bank syariah, adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah (Sudarsono,2003:18). Sedangkan menurut Undang – Undang Nomor 10 tahun 1998, prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah.

Kuncoro menyebut bank syariah sebagai bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Dalam operasional dan produknya dikernbangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan hadist nabi SAW (2002:13).

#### **2.1.2.1.Karakteristik Bank Syariah**

Karakteristik bank syariah antara lain : (Wiroso,2002)

1. Berdasarkan prinsip syariah
2. Implementasi prinsip ekonomi Islam dengan ciri :
  - a. Pelarangan riba dalam berbagai bentuknya.
  - b. Tidak mengenal konsep " time-value of money ".
  - c. Uang sebagai alat tukar bukan komoditi yang diperdagangkan.
3. Beroperasi atas dasar bagi hasil
4. Kegiatan usaha untuk memperoleh imbalan atas jasa
5. Tidak menggunakan " bunga " sebagai alat untuk memperoleh pendapatan.

6. Azas utama yang digunakan adalah ; kemitraan, keadilan, transparansi, dan universal.
7. Tidak membedakan secara tegas sektor moneter dan sektor riil sehingga dapat melakukan transaksi dua sektor riil.

#### **2.1.2.2.Fungsi dan Peran Bank Syariah**

Fungsi dan peran bank syariah menurut AAOIFI (*Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institution*) adalah sebagai berikut: (Sudarsono, 2003:31)

1. Manajer investasi, bank syariah dapat mengelola investasi dana nasabah.
2. Investor, bank syariah dapat menginvestasikan dana yang dimilikinya maupun dana nasabah yang dipercayakan kepadanya.
3. Penyedia jasa keuangan dan lalu lintas pembayaran, bank syariah dapat melakukan kegiatan-kegiatan jasa-jasa layanan perbankan sebagaimana lazimnya.
4. Pelaksanaan kegiatan sosial, sebagai ciri yang melekat pada entitas keuangan syariah, bank Islam juga memiliki kewajiban untuk mengeluarkan dan mengelola (menghimpun, mengadministrasikan, mendistribusikan) zakat serta dana-dana sosial lainnya.

#### **2.1.2.3.Tujuan Bank Syariah**

Bank syariah mempunyai beberapa tujuan diantaranya sebagai berikut: (Sudarsono, 2003 :31)

1. Mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk *ber-muamalat* secara Islam, khususnya *muamalat* yang berhubungan dengan perbankan, agar terhindar dari praktek-praktek riba atau jenis-jenis usaha perdagangan lain yang mengandung unsur (*gharar*) tipuan, dimana jenis-jenis usaha tersebut selain dilarang dalam Islam, juga telah menimbulkan dampak negatif terhadap kehidupan ekonomi rakyat.
2. Menciptakan suatu keadilan di bidang ekonomi dengan jalan meratakan pendapatan melalui kegiatan investasi, agar tidak terjadi kesenjangan yang amat besar antara pemilik modal dengan pihak yang membutuhkan dana.
3. Meningkatkan kualitas hidup umat dengan jalan membuka peluang berusaha lebih besar terutama kelompok miskin, yang diarahkan kepada kegiatan usaha yang produktif, menuju terciptanya kemandirian usaha.
4. Menanggulangi masalah kemiskinan, yang pada umumnya merupakan program utama negara-negara yang sedang berkembang.
5. Menjaga stabilitas ekonomi dan moneter. Dengan aktivitas bank syariah akan mampu menghindari pemanasan ekonomi diakibatkan adanya inflasi, menghindari persaingan yang tidak sehat antara lembaga keuangan.
6. Menyelamatkan ketergantungan ketergantungan umat Islam terhadap bank non syariah.

#### **2.1.2.4. Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional**

Terdapat perbedaan antara bank syariah dengan bank konvensional dalam operasionalnya. Perbedaan tersebut antara lain: (Antonio, 2001:29)



## 1. Akad

Akad dalam Islam memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi, karena itu akad dalam bank syariah harus dilandaskan pada hukum syariah. Dalam syariah akad harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

### 1. Rukun

Rukun harus terdiri dari:

- a. Penjual
- b. Pembeli
- c. Barang
- d. Harga
- e. Akad/*Ijab-qobul*

### 2. Syarat

Syarat harus terdiri dari:

- a. Barang dan jasa harus halal sehingga transaksi atas barang dan jasa yang haram menjadi batal demi hukum syariah.
- b. Harga barang dan jasa harus jelas.
- c. Tempat penyerahan (*delivery*) harus jelas karena akan berdampak pada biaya transportasi.
- d. Barang yang ditransaksikan harus sepenuhnya dalam kepemilikan, tidak boleh menjual sesuatu yang belum dimiliki atau dikuasai seperti yang terjadi pada transaksi *short sale* pada pasar modal.

## 2. Lembaga Penyelesai Sengketa

Pada bank konvensional, jika terjadi perselisihan maka penyelesaiannya dilakukan di pengadilan negeri, sedangkan pada bank syariah penyelesaiannya dilakukan sesuai dengan tata cara dan hukum materi syariah.

Di Indonesia, lembaga yang mengatur hukum materi dan atau berlandaskan prinsip syariah adalah Badan Arbitrase Muamalah Indonesia atau BAMUI.

## 3. Struktur Organisasi

Bank syariah dan bank konvensional memiliki struktur yang sama seperti dalam hal direksi dan komisaris dalam struktur organisasinya, tetapi terdapat unsure yang amat membedakan keduanya yaitu adanya Dewan Pengawas Syariah yang bertugas mengawasi operasional bank dan produk-produknya agar sesuai dengan garis-garis syariah.

Dewan pengawas syariah ini biasanya diletakkan pada posisi setingkat dengan Dewan Komisaris dengan tujuan untuk menjamin efektifitas dari setiap opini diberikan oleh Dewan Pengawas Syariah. Karena itu, biasanya penetapan anggota Dewan Pengawas Syariah dilakukan oleh Rapat Umum Pemegang Saham setelah anggota Dewan Pengawas Syariah tersebut mendapat rekomendasi dari Dewan Pengawas Syariah Nasional.

## 4. Bisnis dan Usaha yang Dibiayai

Dalam bank syariah, bisnis dan usaha yang dilaksanakan tidak terlepas dari saringan syariah, oleh karena itu suatu pembiayaan tidak akan disetujui sebelum dipastikan beberapa hal pokok, antara lain:

1. Apakah obyek pembiayaan tersebut halal atau haram?

2. Apakah proyek yang dibiayai menimbulkan *ke-mudharatan* untuk masyarakat?
3. Apakah proyek yang dibiayai berkaitan dengan perbuatan mesum atau asusila?
4. Apakah proyek yang dibiayai berkaitan dengan perjudian?
5. Apakah usaha itu berkaitan dengan industri senjata yang ilegal atau berorientasi pada pengembangan senjata pemusnah massal?
6. Apakah proyek yang dibiayai dapat merugikan *syiar* Islam, baik secara langsung maupun tidak langsung?
5. Lingkungan dan *Corporate Culture*

Sebuah bank syariah selayaknya memiliki lingkungan kerja yang sejalan dengan syariah misalnya dalam hal etika, sifat *amanah* dan *shiddiq* harus melandasi setiap karyawan, disamping itu karyawan bank syariah harus *skillfull* dan profesional (*fathonah*) dan mampu melakukan tugas secara *team work (tabligh)*.

Dalam hal *reward* dan *punishment* prinsip keadilan harus diterapkan sejalan dengan ketentuan syariah. Begitu juga dalam hal berbusana, harus mencerminkan nuansa yang Islami.

**Tabel 2.1.****Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional**

<b>Bank Konvensional</b>	<b>Bank Syariah</b>
Memakai metode bunga	Berdasarkan bagi hasil, margin keuntungan dan sewa.
<i>Profit oriented</i>	<i>Profit and falah oriented</i>
Hubungan dengan nasabah dalam bentuk hubungan debitor-kreditor	Kemitraan
<i>Creator of money supply</i>	<i>Users of real fund</i>
Tidak membedakan investasi yang halal dan haram	Investasi pada bidang usaha yang halal
Tidak memiliki Dewan Pengawas Syariah	Operasional harus sesuai dengan arahan Dewan Pengawas Syariah
Utang pokok ditambah bunga	Harga baru barang yang telah disepakati bersama antara bank dengan debitor
Penentuan besarnya rasio bagi hasil dibuat pada waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan untung-rugi.	Penentuan bunga dibuat pada waktu akad tanpa berpedoman pada untung-rugi.

Sumber : *Edy Wibowo, Mengapa Memilih Bank Syariah ?, 2005*

**2.1.2.5. Konsep Dasar Operasional Bank Syariah**

Prinsip-prinsip dasar sistem ekonomi Islam yang akan menjadi dasar beroperasinya bank Islam yang paling menonjol adalah tidak mengenal konsep

bunga uang dan yang tidak kalah pentingnya adalah untuk tujuan komersial, Islam tidak mengenal peminjaman uang tetapi adalah kemitraan / kerjasama (*mudharabah* dan *musyarakah*) dengan prinsip bagi hasil, sedangkan peminjaman uang hanya dimungkinkan untuk tujuan sosial tanpa adanya imbalan apapun. Didalam menjalankan operasinya fungsi bank Islam akan terdiri dari (Atof, 1999:4)

1. Sebagai penerima amanah untuk melakukan investasi atas dana-dana yang dipercayakan oleh pemegang rekening investasi / depositan atas dasar prinsip bagi hasil sesuai dengan kebijakan investasi bank.
2. Sebagai pengelola investasi atas dana yang dimiliki oleh pemilik dana / *sahibul mal* sesuai dengan arahan investasi yang dikehendaki oleh pemilik dana (dalam hal ini bank bertindak sebagai manajer investasi).
3. Sebagai penyedia jasa lalu lintas pembayaran dan jasa-jasa lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
4. Sebagai pengelola fungsi sosial seperti pengelolaan dana zakat dan penerimaan serta penyaluran dana kebajikan.(fungsi optimal).

Sebagaimana dikemukakan dalam UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan, prinsip-prinsip perbankan syariah secara umum menganut tiga asas yaitu asas *Mudharabah*, *Musyarakah*, dan *Murabahah*. Sedangkan asas-asas lain merupakan variasi dari ketiga asas tersebut.

Asas *mudharabah* berlaku jika bank dan nasabah bekerja sama dalam hal pembiayaan suatu usaha. Dalam hal ini bank menanggung 100% sumber pembiayaan dan nasabah memberikan keahlian manajemen yang dimilikinya. Keuntungan yang diperoleh nasabah dibagi menurut rasio yang disepakati pada awal perjanjian. Kemudian dari keuntungan ini setelah dipotong biaya operasional bank, dibagikan kepada penabung.

Asas *musyarakah* berlaku apabila berdasarkan pertimbangan tertentu bank tidak dapat membiayai seluruh proyek, sehingga pembiayaan dilakukan dengan cara melibatkan dana pengusaha (*self financing*) dengan komposisi yang disepakati bersama. Dalam kerja sama ini, keuntungan dibagi sesuai kesepakatan, sedangkan apabila merugi, kewajiban ditanggung sebatas modal masing-masing.

Asas *Murabahah* berlaku di mana bank membeli sesuatu barang dengan harga tertentu atas nama nasabah. Bank kemudian menyerahkannya kepada nasabah dengan harga jual baru. Dalam hal ini bank mendapat keuntungan dari selisih harga jual dan harga beli. Selanjutnya, nasabah mengangsur barang tersebut dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan.

Sedangkan menurut Wiroso (2002), prinsip – prinsip operasional suatu bank syariah adalah :

- a. Sisi penghimpun dana masyarakat
  1. Prinsip *al-wadiah* untuk simpanan lancar.

Prinsip *al-wadiah* dapat diartikan sebagai akad titipan atau amanat dari pihak yang memiliki sesuatu barang kepada pihak lain yang diberi kepercayaan, di mana pihak yang menerima amanat diwajibkan untuk menjaga keselamatan, keamanan serta keutuhan barang tersebut dengan baik karena dapat diambil oleh pemiliknya setiap waktu. Berdasarkan kewenangan yang diberikan maka wadiah dibedakan menjadi *wadiah yad dhamanah* yang berarti penerima titipan berhak mempergunakan dana / barang titipan untuk didayagunakan tanpa ada kewajiban penerima titipan untuk memberikan imbalan kepada penitip dengan tetap pada kesepakatan dapat diambil setiap saat diperlukan, sedangkan disisi lain *wadiah yad amanah* tidak memberikan kewenangan kepada penerima titipan untuk mendayagunakan barang / dana yang dititipkan.
  2. Prinsip *al-mudharabah*, untuk simpanan diinvestasikan.

Prinsip *al-mudharabah*, yaitu akad antara pihak yang menyediakan dana saja (*shahibul-mal*) dan ada pihak yang bertanggung jawab atas pengelolaan usaha saja (*mudharib*). Keuntungan dibagikan sesuai dengan rasio laba yang telah disepakati dan manakala rugi, *shahibul-mal* akan

kehilangan imbalan dari kerja keras dan *managerial skill* yang disumbangkannya.

Berdasarkan kewenangan yang diberikan kepada *mudharib* maka *mudharabah* dibedakan menjadi : (a) *mudharabah mutlaqah*, dimana *mudharib* diberikan kewenangan sepenuhnya untuk menentukan pilihan investasi yang dikehendaki, sedangkan jenis yang lain adalah (b) *mudharabah muqayyaddah*, dimana arahan investasi ditentukan oleh pemilik dana sedangkan *mudharib* bertindak sebagai pelaksana / pengelola.

b. Sisi penyaluran dana kepada masyarakat.

Pada sisi penyaluran dana pelayanan bank kepada masyarakat, terdapat lima prinsip yang merupakan sumber pendapatan bank, yaitu :

1. Prinsip bagi hasil dari *al-musyarakah* dan *al-mudharabah* yang merupakan penyaluran dana yang diperoleh dari penyimpanan dana.
2. Prinsip jual beli dengan pengambilan margin keuntungan dari *al-murabahah*, *salam* maupun *istishna* dengan pembayaran tangguh dan *al-bai'u bithaman ajil* dengan pembayaran diangsur. Keuntungan tersebut adalah yang disepakati dalam proses jual beli yang dananya ditalangi oleh bank.
3. Prinsip *ujroh* dengan pengambilan sewa atas penggunaan barang yang pengadaannya ditalangi oleh bank tanpa diakhiri oleh pemilik barang tersebut (*al-ijarah*), dan yang diakhiri dengan pemilikan barang tersebut (*al-bai'u takjiri*).
4. Prinsip pengambilan upah (*fee*) atas penggunaan jasa bank seperti penerbitan jaminan bank (*al-kafalah*), pemindahan hutang (*al-hiwalah*), pelayanan khusus (*a/-ju'alah*), dan pesanan barang atas dasar L/C (*a/-kafalah*).
5. Prinsip pemungutan biaya administrasi atas pinjaman kebajikan tanpa tambahan biaya yang diberikan bank (*al-qardhul hasan*).

#### 2.1.2.6. Penerapan Prinsip Syariah dalam Praktik Perbankan

Menurut Perwataatmadja (2000), dalam praktik perbankan, penerapan prinsip-prinsip syariah yang mendasari beroperasinya suatu bank syariah adalah :

a. Pada sisi penghimpunan dana masyarakat :

1. *Al-wadiah* diterapkan pada rekening simpanan lancar (*current account*) dan rekening simpanan bersyarat (*saving account*).
2. *Al-mudharabah* ditetapkan pada rekening simpanan berjangka waktu (*investment account*) dan bisa juga diterapkan pada simpanan bersyarat (*saving account*).

- b. Pada sisi penyaluran dana kepada masyarakat:
1. *Al-Mudharahah* diterapkan pada semua jenis pembiayaan penuh yang merupakan penyertaan *ad-hoc* tanpa campur tangan pengelolaan bank pada suatu usaha atau proyek dalam jangka waktu yang fleksibel dengan sistem bagi hasil menurut perjanjian.
  2. *Al-musyarakah* diterapkan pada semua jenis pembiayaan sebagian yang merupakan penyertaan dengan campur tangan pengelolaan bank pada suatu usaha atau proyek, baik secara *ad-hoc*, sementara, maupun tetap untuk bank yang sehat dengan sistem bagi hasil menurut porsi penyertaan masing-masing.
  3. *Al-murabahah* diterapkan pada semua jenis pembiayaan penuh yang merupakan talangan dana untuk pengadaan barang ditambah keuntungan yang disepakati dengan sistem pembayaran tangguh.
  4. *Al-bai'u bithaman ajil* diterapkan pada semua jenis pembiayaan penuh yang merupakan talangan dana untuk pengadaan barang ditambah keuntungan yang disepakati dengan sistem pembayaran diangsur.
  5. *Al-ijarah* diterapkan pada semua jenis pembiayaan penuh yang merupakan talangan dana untuk pengadaan barang ditambah keuntungan yang disepakati dengan sistem pembayaran sewa tanpa diakhiri dengan pemilikan : sedangkan *al-bai'u takjiri* diterapkan pada semua jenis pembiayaan penuh yang merupakan talangan dana untuk pengadaan barang ditambah keuntungan yang disepakati dengan sistem pembayaran sewa yang diakhiri dengan pemilikan.
  6. *Al-qardhul hasan* diterapkan pada semua jenis pembiayaan penuh atau sebagian yang merupakan talangan dana baik tunai maupun untuk pengadaan barang disertai kewajiban membayar biaya administrasi dengan sistem pembayaran tangguh atau diangsur sesuai dengan kesepakatan.

Sesuai dengan permasalahan yang dibahas, maka selanjutnya penerapan prinsip syariah yang akan diuraikan adalah pada sisi penyaluran dana kepada masyarakat yaitu pembiayaan *Murabahah*.

## **2.2. Pembiayaan**

### **2.2.1. Pengertian Pembiayaan**

Dasar pemberian pinjaman / pembiayaan kepada nasabah adalah kepercayaan bahwa nasabah mempunyai kemampuan untuk mengembalikan pinjaman / pembiayaan tersebut. Bank percaya kepada para nasabahnya bahwa



pinjaman akan dikembalikan sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati bersama. Menurut Undang-undang No.10 tahun 1998 pasal 1 ayat 12 menyatakan bahwa :

"Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil".

PSAK No.31 tentang akuntansi perbankan menyebutkan bahwa :

"Kredit yang diberikan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan".

Pembiayaan pada bank syariah, dalam PSAK No.31 dapat diidentikkan dengan kredit pada bank konvensional.

### **2.2.2. Manfaat Pembiayaan**

Bagi nasabah bank manfaat pembiayaan tersebut dapat (P2KER,1998:46) :

1. Menambah modal yang dapat digunakan untuk membiayai usaha produktifnya, yaitu untuk memperkuat usaha yang telah ada atau untuk membentuk usaha baru.
2. Memperoleh sarana produksi secara terus menerus.
3. Meningkatkan pendapatan yang diperoleh sebagai akibat tambahan modal dalam usaha produktifnya.

Bagi bank manfaat pembiayaan adalah:

1. Merupakan sumber pembentukan kekayaan dan pendapatan yang dapat menjamin kelangsungan kegiatan usaha bank.
2. Memungkinkan bank untuk memiliki usaha produktif sesuai kebutuhan anggotanya.

## 2.3. Pembiayaan *Murabahah*

### 2.3.1. Pengertian *Murabahah*

Pengertian *murabahah* dapat diklasifikasikan menjadi :

1. *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati (Antonio,2001:103).
2. Standar Akuntansi Keuangan mendefinisikan *murabahah* sebagai akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli (IAI,2002:59.8).
3. *Murabahah* kepada pemesan pembelian, adalah jual beli dimana kedua pihak atau lebih bernegosiasi dan berjanji satu sama lainnya untuk melaksanakan sebuah kesepakatan dimana pemesan meminta pembeli untuk membeli sebuah *asset* yang pemesan akan miliki. Pemesan berjanji kepada pembeli untuk membeli aset itu darinya dan memberi keuntungan yang diminta. Kedua pihak akan menyempurnakan sebuah jual beli sesudah pemilikan pemesan akan aset.
4. Pembiayaan *Murabahah*, adalah kesepakatan pendanaan antara bank dan nasabah yang menggunakan sistem jual beli barang yang ditetapkan sebesar harga perolehan atau harga asal (harga beli ditambah biaya transportasi, biaya administrasi, pajak, biaya gudang, dll) ditambah keuntungan (margin) yang disepakati dimana penjual harus memberitahu kepada pembeli mengenai harga beli produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambah pada harga perolehan tersebut. Pembayaran kembali dapat dilakukan sekaligus atau secara angsuran.

### 2.3.2. Manfaat *Murabahah*

Sesuai dengan istilah bisnis (*tijarah*), transaksi *murabahah* memiliki beberapa manfaat, demikian juga resiko yang harus diantisipasi. *Murabahah* memberi banyak manfaat kepada bank syariah. Salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem *murabahah* juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.

Di antara kemungkinan resiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut (Antonio,2001:107) :

- a. *Default* atau kelalaian ; nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- b. Fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga beli tersebut.
- c. Penolakan nasabah ; barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu, sebaiknya dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang dipesan. Bila bank telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik bank. Dengan demikian; bank mempunyai resiko untuk menjualnya kepada pihak lain.
- d. Dijual, karena *murabahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apa pun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jadi jika demikian, resiko untuk *default* akan besar.

### 2.3.3. Landasan Syariah *Murabahah*

Al-Quran :

" Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba." (QS.Al-Baqarah:275).

“ Hai orang – oarng yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu ”. (QS. An Nisaa’: 29)

Al-Hadist:

Dari Sohaib r.a. bahwa Rasulullah SAW bersabda : "Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkatan : Jual beli secara tangguh, *Muqaradhah (Mudharahah)* dan mencampur gandum dengan tepung keperluan rumah, bukan untuk dijual." (HR. Ibnu Majah).

#### 2.3.4. Rukun *Murabahah*

Rukun – rukun *murabahah* antara lain :

1. Bai' ( penjual )
2. Musytari ( pembeli )
3. Mabi' ( barang yang diperjual-belian )
4. Tsaman ( harga barang )
5. Ijab-qabul ( pernyataan serah terima )

#### 2.3.5. Syarat-syarat *Murabahah*

Syarat-syarat umum *murabahah* antara lain :

1. Pihak yang berakad ( Bai' & Musytari ) cakap hokum dan tidak dalam keadaan terpaksa.
2. Barang yang diperjual-belian (Mabi') tidak termasuk barang haram dan jenis maupun jumlahnya jelas.

3. Harga barang (tsaman) harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan komponen keuntungan) dan cara pembayarannya disebutkan dengan jelas.
4. Pernyataan serah-terima (Ijab-Qabul) harus jelas dengan menyebutkan secara spesifik pihak – pihak yang berakad.

Syarat-syarat khusus *murabahah* antara lain:

1. Bank Islam memberitahu biaya modal kepada nasabah.
2. Kontrak pertama harus sah.
3. Kontrak harus bebas dari riba.
4. Bank Islam harus menjelaskan setiap cacat yang terjadi sesudah pembelian dan harus membuka semua hal yang berhubungan dengan cacat.
5. Bank Islam harus membuka semua aturan yang berlaku bagi harga pembelian, Misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
6. Jika syarat dalam 1, 4 atau 5 tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan :
  - a. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.
  - b. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan.
  - c. Membatalkan kontrak.

Jual beli *Murabahah* dalam konteks diatas merupakan penjualan sebuah produk yang dimiliki oleh penjual pada waktu negoisasi dan berkontrak.

### **2.3.6. Akad Pembiayaan *Murabahah***

Kedudukan akad sangat penting dalam berbagai transaksi dalam Islam. Akad dapat dilakukan secara tertulis artinya setelah kedua belah pihak melakukan negosiasi mengenai jumlah, jenis barang, tata cara pembayaran dan penentuan

margin maka kedua belah pihak akan menandatangani perjanjian yang berisi kesepakatan yang telah dicapai di depan notaris. Jual beli semacam ini dalam Islam disebut "*bai' al-muaathoh*". *Ijab* dan *kabul* dapat berbentuk perkataan, perbuatan, isyarat dan tulisan. Namun semua bentuk *ijab* dan *Kabul* itu mempunyai kekuatan yang sama, dan hal tersebut sesuai dengan surat An-Nisa' ayat 29 seperti yang telah disebutkan di depan.

Menurut pandangan jumbuh ulama jual beli akad semacam ini diperbolehkan apabila sudah merupakan tradisi dan kebiasaan yang berlaku di masyarakat, karena dalam kegiatan ini telah ada unsur kerelaan (suka sarna suka) antara kedua belah pihak. (Hasan:2003:122). Tetapi dalam pandangan ulama Mazhab Syafi'i *bai' al-muaathoh* tidak sah baik untuk transaksi besar atau kecil. Alasannya unsur utama dari jual beli adalah kerelaan dari kedua belah pihak, dan kerelaan itu tersembunyi dalam hati. Menurut mereka, untuk menunjukkan kerelaan maka *ijab kabul* harus dinyatakan.

### **2.3.7. Hukum-hukum *Murabahah***

Beberapa hukum-hukum umum yang terdapat *Murabahah*, antara lain:

#### **1. Jaminan.**

Kreditur (pembeli) dapat meminta debitur (pemesan pembelian) untuk menyediakan sebuah jaminan. Dalam hal ini debitur harus menyerahkan sebuah jaminan yang bisa diterima. Barang-barang yang dipesan dapat menjadi salah satu jaminan yang bisa diterima untuk pembayaran hutang.

2 Hutang dalam *Murabahah* kepada pemesan pembelian.

Menurut hukum Syariah, penyelesaian hutang dalam *Murahahah* kepada pemesan pembelian tidak boleh dikaitkan kepada sifat barang yang dijual, apakah hasil penjualan itu positif atau negative. Ini karena ketika penjualan sempurna, kepemilikan berpindah kepada pemesan dan pembeli pertama memegang kepemilikan piutang. Karenanya jika pemesan menjual aset itu segera atau pada suatu waktu sebelum hutangnya kepada pembeli jatuh tempo, bahkan jika untuk harga berganda, ia tidak diwajibkan menyelesaikan hutangnya kecuali aset itu sendiri di letakkan sebagai kolateral untuk hutang ini. Juga, kerugian nilai dari aset tidak menjustifikasi kelambatan dalam penyelesaian hutang yang jatuh tempo itu.

3. Penundaan oleh debitur yang mampu

Seorang yang mampu dilarang menunda penyelesaian hutangnya. Tetapi jika seorang menundanya pembeli dapat mengambil tindakan berikut :

- a. Mengambil prosedur kriminal yang diperlukan terhadap pemesan yang membuat cek palsu atau pemegang jaminan untuk jumlah hutang itu, jika pembuatan instrumen yang tidak sah dilarang oleh hukum.
- b. Mengambil prosedur perdata untuk mendapatkan kembali hutang itu dan mengklaim kerusakan finansial aktual karena penundaan.
- c. Mengambil prosedur perdata untuk memperbaiki kerusakan karena kerugian kesempatan akibat penundaan. Ini adalah pandangan beberapa ahli hukum modern.

#### 4. Bangkrut

Jika pemesan yang berhutang dianggap pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, kreditur harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali.

#### 5. Hukum perwakilan yang diberikan oleh yang dipesan kepada pemesan pembelian dan menjual untuk pemesan sendiri.

Sesuai dengan syarat sahnya jual beli *Murabahah* kepada pemesan pembelian, dan untuk mencegah riba, pembeli tidak boleh mengizinkan pemesan untuk membeli aset yang diperlukan mewakilinya dan kemudian menjualnya kepadanya.

#### 6. Dampak potongan harga pada *Murabahah*

Beberapa ulama Syariah memandang bahwa pembeli (pemesan) harus mendapat manfaat dari potongan yang penjual dapatkan sebagai pembeli. Jumlah ini mengurangi keuntungan *Murabahah* sampai porsi yang sama dengan potongan tersebut bahkan meskipun penjual (sebagai pembeli) mendapat potongan sesudah jual beli *Murabahah* sempurna. Hal ini disebabkan bolehnya mendapat potongan pada harga pembelian dan memasukkannya sebagai harga penjualan. Tetapi beberapa ulama Syariah berpandangan bahwa pembeli harus mendapat manfaat dan potongan hanya jika penjual mendapatkannya sebelum *Murabahah* jadi sempurna, atau pada saat membuat janji. Jika tidak potongan itu harus jadi milik penjual.



## 2.4. Akuntansi *Murabahah*

### 2.4.1. Karakteristik *Murabahah*

Karakteristik *Murabahah* antara lain :

1. Harga yang disepakati adalah harga jual, sedang harga beli harus diberitahukan.
2. Bank akan mendapat potongan apabila :
  - a. Nasabah mempercepat pembayaran cicilan.
  - b. Melunasi piutang *murabahah* sebelum jatuh tempo.
3. Potongan dari pemasok merupakan hak pembeli. Potongan di dapatkan setelah akad dan dibagi sesuai perjanjian.
4. Bank dapat meminta nasabah menyediakan agunan dari barang yang dibeli.
5. Bank dapat meminta *urbun* sebagai uang muka. Akad tetap dilaksanakan dan menjadi bagian dari pelunasan piutang.
6. Bila akad jadi dilaksanakan maka *urbun* akan menjadi bagian pelunasan piutang. Sedangkan bila akad batal *urbun* akan dikembalikan ke nasabah setelah dikurangi kerugian bank.
7. Bila uang muka lebih kecil dari kerugian maka bank dapat minta tambahan ke nasabah.
8. Denda dalam *murabahah* akan terjadi apabila ;
  - a. Nasabah mampu melunasi tapi tidak mau.
  - b. Kedisiplinan nasabah terhadap kewajibannya yang kurang.
  - c. Besarnya denda sesuai perjanjian dan akan diperuntukkan sebagai dana sosial.

#### 2.4.2. Ketentuan *Murabahah*

Beberapa ketentuan *murabahah* menurut Fatwa DSN : 04/DSN-MUI/IV/2000 antara lain :

1. Ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah, antara lain :
  - a. Akad *murabahah* bebas riba.
  - b. Barang yang diperjual belikan tidak haram.
  - c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang.
  - d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
  - e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian.
  - f. Bank menjual barang kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
  - g. Nasabah membayar harga barang yang disepakati pada jangka waktu tertentu.
  - h. Untuk mencegah penyalahgunaan atau kerusakan akad, maka bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
  - i. Jika bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.
2. Ketentuan *murabahah* kepada nasabah, antara lain :
  - a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada bank.

- b. Jika bank menerima, maka ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c. Bank menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membelinya), karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d. Bank boleh meminta nasabah untuk membayar uang muka sat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e. Jika nasabah menolak membeli barang, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian bank. Bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- g. Jika uang muka memakai kontrak *urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka :
  - Jika nasabah membeli, maka ia tinggal membayar sisa harga.
  - Jika nasabah batal membeli, maka bank menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian bank; dan jika tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

### 3. Jaminan *Murabahah*

Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan agar nasabah serius dengan pesanannya. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

### 4. Hutang dalam *murabahah*

1. Secara prinsip, penyelesaian hutang tidak ada kaitannya dengan transaksi lain. Jika nasabah menjual barang dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barang sebelum masa angsuran berakhir ia tidak wajib segera melunasi seluruhnya. Apabila nasabah menyebabkan kerugian tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.
5. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
6. Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

#### **2.4.3. Ketentuan Uang Muka *Murabahah***

(Fatwa DSN : 13/DSN-MUI/IX/2000)

1. Dalam akad *murabahah*, lembaga keuangan syariah dibolehkan untuk meminta uang muka.
2. Besarnya uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.
3. Jika nasabah membatalkan akad, maka nasabah harus memberikan ganti rugi kepada lembaga keuangan syariah dari uang muka tsb.
4. Jika uang muka lebih kecil dari kerugian, maka lembaga keuangan syariah dapat meminta tambahan kepada nasabah.

5. Jika uang muka lebih besar dari kerugian, lembaga keuangan harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah.

#### **2.4.4. Ketentuan Diskon *Murabahah***

(Fatwa DSN No : 16/DSN-MUI/IX/2000)

1. Harga jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak.
2. Harga dalam jual beli *murabahah* adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan.
3. Jika dalam *murabahah* lembaga keuangan syariah mendapat diskon dari supplier dan diskon tersebut adalah hak nasabah.
4. Jika diskon setelah akad, maka pembagian diskon sesuai perjanjian (persetujuan) dalam akad.
5. Dalam akad penentuan pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani.

#### **2.4.5. Ketentuan Sanksi (Denda)**

(Fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/IX/2000)

1. Sanksi yang dikenakan kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan sengaja
2. Nasabah yang tidak mampu disebabkan *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi.
3. Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan / atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik boleh dikenakan sanksi.

4. Sanksi bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.
5. Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.
6. Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial.

#### 2.4.6. Ketentuan Potongan Pelunasan

(Fatwa DSNNo: 23/DSN-MUI/III/2002)

1. Jika nasabah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang disepakati, lembaga keuangan syariah boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad.
2. Besarnya potongan diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan lembaga keuangan syariah.

**Tabel 2.2**

#### **Perbedaan Konsep *Murabahah* dan Bunga**

	<i>Murabahah</i>	Bunga
1.	Apabila sudah terjadi ijab qabul harga jual tidak boleh berubah.	Interest rate tergantung situasi pasar.
2.	Tidak ada pemisahan antara harga pokok dan harga keuntungan.	Ada perbedaan antara harga pokok dan margin.
3.	Khusus jumlah keuntungan dari	Keuntungan dari pemberian

	<i>murabahah</i> (kredit investasi) harus diketahui oleh nasabah.	kredit investasi tidak diketahui oleh nasabah.
4.	Fasilitas pembiayaan diberikan dalam bentuk barang bukan uang. Transaksi jual beli barang, bank sebagai penjual.	Fasilitas kredit diberikan dalam bentuk uang sehingga dana bebas digunakan nasabah (bisa terjadi penyimpangan / side streaming).
5.	Dana pembelian barang sesuai dengan nilai harga barang.	Dana kredit yang diberikan tidak 100% murni.
6.	Apabila wanprestasi, tidak dikenakan penalti (bunga berbunga), melainkan denda yang bersifat positif serta dalam bentuk nominal bukan prosentase.	Umumnya dikenakan penalti (bunga berbunga), dikenakan dalam bentuk persentase dari sisa o/s.
7.	Apabila terjadi pembiayaan macet, dialihkan menjadi penyertaan (konversi ke <i>musyarakah</i> atau <i>mudharabah</i> ).	Kredit macet, dapat ditinjau kembali dan dimungkinkan terjadinya plafondering.
8.	Akibat pembiayaan macet, harta boleh disita namun hanya mengambil haknya saja.	Semua jaminan disita dan hasil pendapatan diambil oleh bank, tidak ada penuntutan kembali sisa atau kelebihan hasil penjualan.

Sumber : Wiroso, *Akuntansi Perbankan Syariah*, 2002

#### **2.4.7. Pengakuan Asset yang Diperoleh**

Asset dengan tujuan dijual kembali dalam bentuk murabahah diakui sebagai "**Asset Murabahah**" pada saat perolehan sebesar harga perolehannya.

#### **2.4.8. Pengukuran Aktiva *Murabahah* setelah Akad**

Murabahah Berdasarkan Pesanan Mengikat

1. Dinilai sebesar nilai perolehan
2. Penurunan karena usang, rusak, atau kondisi lainnya diakui sebagai beban dan mengurangi nilai asset.

Murabahah tanpa pesanan atau Murabahah berdasarkan pesanan tidak mengikat dinilai yang lebih rendah antara nilai perolehan atau nilai bersih yang dapat direalisasi. Selisihnya diakui sebagai kerugian

#### **2.4.9. Piutang *Murabahah***

Diakui sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati. Pada akhir periode dinilai sebesar nilai yang dapat direalisasi yaitu jumlah piutang murabahah dikurangi penyisihan piutang ragu-ragu.

#### **2.4.10. Keuntungan *Murabahah***

Akad berakhir pada laporan keuangan yang sama dan diakui pada periode terjadinya. Melampaui satu periode laporan keuangan selama periode akad secara proporsional.



#### **2.4.11. Potongan *Murabahah***

Potongan pembelian dari pemasok diakui sebagai pengurang biaya perolehan. Potongan pelunasan mempergunakan salah satu metode :

1. Diberikan saat penyelesaian, bank mengurangi piutang *murabahah* dan keuntungan.
2. Diberikan setelah menyelesaikan piutang yaitu; bank menerima pelunasan piutang, kemudian bank membayar potongan (mengurangi keuntungan).

#### **2.4.12. Pengakuan Denda**

Dikenakan pada nasabah yang lalai melakukan kewajibannya dan diakui sebagai bagian dana sosial.

#### **2.4.13. Pengakuan dan Pengukuran Urbun (Uang Muka)**

Diakui sebagai uang muka sebesar jumlah yang diterima, saat diterima. barang yang jadi dibeli akan diakui sebagai pembayaran piutang. Barang yang tidak jadi dibeli: akan dikembalikan setelah diperhitungkan dengan biaya yang telah dikeluarkan bank.

#### **2.5. Penjelasan *Murabahah* ( PAPSI )**

1. Proses pengadaan barang *murabahah* (aktiva *murabahah*) harus dilakukan oleh pihak bank.
2. *Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah.

3. *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya.
4. Apabila aktiva *murabahah* yang telah dibeli bank ( sebagai penjual ) dalam *murabahah* pesanan mengikat mengalami penurunan nilai karena kerusakan sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual (bank) dan penjual (bank) akan mengurangi nilai akad.
5. Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan.
6. Bank dapat memberi potongan / apabila nasabah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad dan besarnya potongan diserahkan pada kebijakan bank.
7. Bank dapat meminta nasabah menyediakan agunan atas piutang *murabahah*, antara lain dalam bentuk barang yang telah dibeli dari bank.
8. Bank dapat meminta uang muka pembelian (*urbun*) kepada nasabah setelah akad *murabahah* disepakati. Dalam *murabahah urbun* harus dibayarkan oleh nasabah kepada bank, bukan kepada pemasok.
9. *Urbun* menjadi bagian pelunasan piutang *murabahah* apabila *murabahah* jadi dilaksanakan (tidak diperkenankan sebagai pembayaran angsuran).
10. Apabila *murabahah* batal, *urbun* dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan kerugian sesuai dengan kesepakatan, antara lain:
  - a. Potongan *urbun* bank oleh pemasok;
  - b. Biaya administrasi;
  - c. Biaya yang dikeluarkan dalam proses pengadaan lainnya.

11. Apabila *terdapat uang muka* dalam transaksi *murabahah* berdasarkan pesanan maka keuntungan *murabahah* didasarkan pada porsi harga barang yang dibiayai oleh bank.
12. Bank berhak mengenakan denda kepada nasabah yang tidak dapat memenuhi kewajiban piutang *murabahah* dengan indikasi antara lain :
  - a. Adanya unsur kesengajaan yaitu nasabah mempunyai dana tetapi tidak melakukan pembayaran piutang *murabahah*; dan
  - b. Adanya unsur penyalahgunaan dana yaitu nasabah mempunyai dana tetapi digunakan terlebih dahulu untuk hal lain.
13. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang menjadi milik bank.
14. Apabila transaksi *murabahah* pembayarannya dilakukan secara angsuran atau tangguh, maka pengakuan porsi pokok dan keuntungan harus dilakukan secara merata dan tetap selama jangka waktu angsuran.
16. Apabila nasabah melakukan pembayaran angsuran lebih kecil dari kewajibannya maka pengakuan pendapatan untuk perhitungan distribusi hasil usaha dilakukan secara proporsional atau sebanding dengan porsi margin yang terkandung dalam angsuran.
17. Apabila setelah akad transaksi *murabahah*, pemasok memberikan potongan harga atas barang yang dibeli oleh bank dan telah dijual kepada nasabah, maka potongan harga tersebut dibagi berdasarkan perjanjian atau persetujuan yang

dimuat dalam akad. Oleh karena itu, pembagian potongan harga setelah akad harus diperjanjikan.

18. Porsi potongan harga yang menjadi milik bank dapat diakui sebagai pendapatan operasi lainnya

### **2.5.1. Pengungkapan Piutang *Murabahah***

Rincian pengungkapan *murabahah* berdasarkan jumlah, jangka waktu, jenis valuta, kualitas piutang, dan penyisihan penghapusan piutang *murabahah* sejumlah yang diberikan kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa (pihak terkait).

Kebijakan dan metode akuntansi untuk penyisihan, penghapusan, dan penanganan piutang *murabahah* yang bermasalah sebesar yang dibiayai sendiri oleh bank maupun secara bersama-sama dengan pihak lain sebesar bagian pembiayaan bank.

### **2.5.2. Penyajian Piutang *Murabahah***

Penilaian piutang *murabahah* pada akhir periode akuntansi :

- a. Piutang *murabahah* disajikan sebesar nilai bersih yang dapat direalisasikan, yaitu saldo piutang *murabahah* dikurangi penyisihan kerugian piutang.
- b. Margin *murabahah* ditanggungkan disajikan sebagai pos lawan piutang *murabahah*.

## 2.6. PPAP Piutang *Murabahah*

Besarnya prosentase tertentu sesuai PBI, dihitung dari jumlah piutang *murabahah* dikurangi margin ditanggihkan. Urutan penyelesaian Piutang *Murabahah* dari setoran :

### 1. Performing

Proporsional untuk melunasi harga perolehan (pokok) dan margin

### 2. Non performing

a. Sebagai pembayaran harga perolehan (pokok)

b. Margin ditanggihkan

## 2.7. Perlakuan Akuntansi *Murabahah* menurut FAS No.2 AAOIFI

Perlakuan akuntansi atas pembiayaan *murabahah* pada AAOIFI, Statement No. 2 terdiri atas pengukuran nilai aset saat akuisisi dan pengukuran aset setelah akuisisi. Pada pengukuran aset setelah akuisisi ada tiga hal yang perlu diperhatikan antara lain;

- (1) *Murabahah* pada pesanan pembelian wajib untuk memenuhi janjinya, (2) *Murabahah* pada pesanan pembelian tidak wajib untuk memenuhi janjinya, dan
- (3) potongan yang mungkin diperoleh setelah akuisisi aset.

### 2.7.1. Pengukuran Nilai Aset saat Akuisisi oleh Bank Islam

*"Financial Accounting Statement No.2: Concepts off Financial Accounting for Islamic Banks and Financial Institutions stipulates that historical cost shall be the basis used in measuring and recording the assets at the time of acquisition thereof. Therefore, the assets possessed by the Islamic bank for the purpose of selling them on the basis of Murabahah to the purchase orderer shall be measured at the time of their acquisition on an historical cost basis ".(para 2)*

Paragraf 2 diatas menjelaskan bahwa biaya histori (*historical cost*) merupakan dasar yang digunakan oleh bank Islam untuk mengukur aset pada saat akuisisi atau akad dalam *Murabahah* atau *Murabahah* pada pesanan pembelian.

### 2.7.2. Pengukuran Nilai Aset setelah Akuisisi oleh Bank Islam

Ketentuan yang berlaku antara lain :

1. *Murabahah* pada pesanan pembelian wajib untuk memenuhi janjinya.

*"Assets available for sale after acquisition on the basis of Murabaha to the purchase orderer who is obliged to fulfil his promise shall be measured at their historical cost. In the cases where the asset value declines below cost whether due to damage, destruction or from other unfavourable circumstances, such decline shall be reflected in the valuation of the asset at the end of each financial period". (para 3)*

Paragraf 3 menjelaskan bahwa biaya histori digunakan sebagai dasar untuk mengukur aset pada *Murabahah* pada pesanan pembelian dan apabila nilai aset turun dibawah harga karena mengalami kerusakan atau dalam keadaan lain yang tidak menguntungkan maka dapat dievaluasi saat akhir periode akuntansi.

2. *Murabahah* pada pesanan pembelian tidak wajib untuk memenuhi janjinya.

*" If the Islamic bank finds that there is an indication Of possible nonrecovery Of the cost of goods available for sale on the basis of Murabaha or Murabaha to the purchase orderer who is not obliged to fulfil his promise, the asset shall be measured at the cash equivalent (i.e.net realizable) value. This shall be achieved by creating a provision for decline in the asset value to reflect the dtfference between acquisition cost and the cash equivalent value". (para 4)*

Nilai kas ekuivalen digunakan oleh bank Islam apabila ada indikasi ketidakteemuan harga barang pada *Murabahah* atau *Murabahah* pada pesanan penjualan.

### 3. Potongan yang mungkin diperoleh setelah akuisisi aset

*(a) In the cases where the Islamic bank is likely, at the time of concluding the contract with the client, to obtain a discount on the asset available for sale on the basis of Murabaha or Murabaha to the purchase orderer, and the discount is in fact received subsequently, such discount shall not be considered as revenue for the Islamic bank; instead, the cost of the relevant goods shall be reduced by the amount of the discount. Consideration should be given to the effect this shall have on both the profit of the period and deferred profits. (para 5)*

*(b) The discount may, however, be treated as revenue for the Islamic bank if this is decided by the Shari'a supervisory board of the Islamic bank. Such revenue shall be recognized in the income statement. (para 6)*

Potongan harga pada pemberian pembiayaan *Murabahah* yang diberikan oleh bank Syariah bukanlah merupakan pendapatan bagi bank, potongan harga tersebut diberikan atas kesepakatan bersama antara pihak bank dengan nasabah karena melunasi pembayaran sebelum jatuh tempo.

### 2.8. Perlakuan Akuntansi menurut PSAK No.31

Pada bab IV paragraf 13 dalam PSAK disebutkan bahwa :

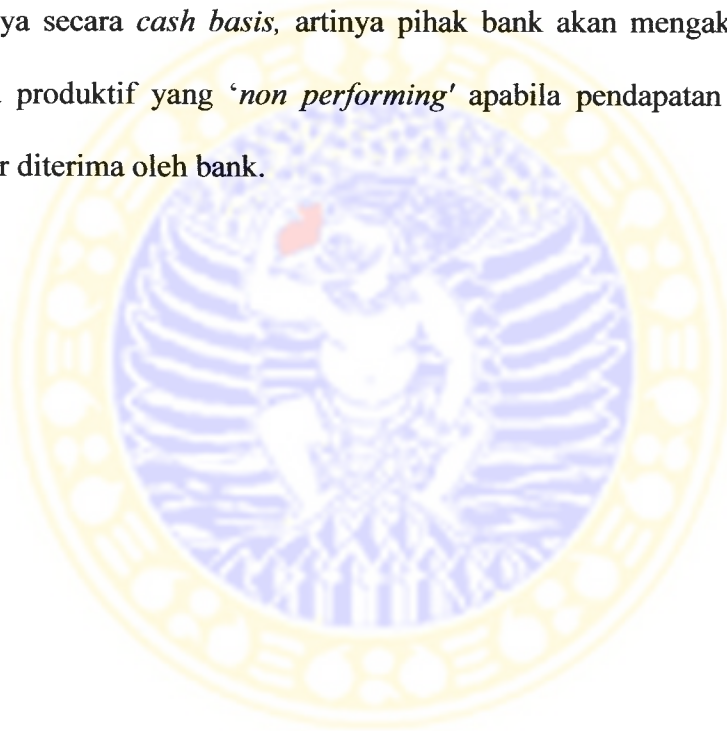
" Kredit disajikan di neraca sebesar jumlah bruto tagihan bank yang belum dilunasi oleh nasabah. Jumlah penyisihan penghapusan yang dibentuk untuk menutup kemungkinan kerugian yang timbul dari tidak dapat diterima kembali sebagian atau seluruh kredit disajikan sebagai pos pengurangan (*offsetting account*) dari kredit tersebut. Dalam hal restrukturisasi kredit, jumlah bruto tersebut termasuk dengan bunga dan beban lain yang dialihkan menjadi pokok kredit."

Dalam PSAK No.31 tersebut tidak terdapat istilah pembiayaan akan tetapi dalam hal ini istilah 'pembiayaan' pada bank syariah penulis analogikan dengan istilah kredit pada bank konvensional.

Sedangkan untuk pengakuan pendapatan dan beban disebutkan dalam Bab III paragraf 2 yang menyatakan bahwa :

"Pendapatan dan beba bunga diakui secara akrual (*accrual basis*), kecuali pendapatan bunga dari kredit dan aktiva produktif lainnya yang "*non performing*". Pendapatan dari aktiva yang *non performing* hanya boleh diakui apabila pendapatan tersebut benar-benar telah diterima. Pendapatan dari aktiva produktif *non performing* yang belum diterima tidak dapat diakui sebagai pendapatan dalam periode laporan dan harus dilaporkan dalam Laporan Komitmen dan Kontijensi."

Dalam paragraf tersebut dapat disimpulkan bahwa pengakuan pendapatan (bunga) oleh bank dilakukan secara *accrual basis*, namun untuk pendapatan yang diperoleh dari aktiva produktif yang '*non performing*' pihak bank hanya dapat mengakuinya secara *cash basis*, artinya pihak bank akan mengakui pendapatan dari aktiva produktif yang '*non performing*' apabila pendapatan tersebut telah benar-benar diterima oleh bank.





## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah kualitatif. Pendekatan kualitatif menurut Bogdan dan Taylor sebagaimana dikutip Moleong (2003:3) adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Alasan pemilihan metode ini karena tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memahami bagaimana penerapan prinsip jual beli dan perlakuan akuntansinya terhadap produk pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank Syariah Mandiri, apakah benar telah memenuhi ketentuan syariah sebagaimana prinsip jual beli dalam Islam.

Sedangkan metode penelitian yang digunakan adalah *case study*, dengan alasan bahwa studi kasus akan mampu menjawab pertanyaan penelitian dengan lebih mendalam dengan memanfaatkan multi sumber bukti. Menurut Yin (2000:8) studi kasus merupakan metode yang sesuai untuk menjawab pertanyaan "bagaimana" dan "mengapa", sebagaimana yang tercantum dalam rumusan masalah skripsi ini yaitu:

Bagaimana ketepatan penerapan produk pembiayaan *murabahah* dalam menentukan margin keuntungan dan perlakuan akuntansinya di PT. Bank Syariah Mandiri ?

### **3.2. Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian dibatasi hanya pada pembahasan mengenai produk pembiayaan *Murabahah* yang diterapkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri dan tidak terkait dengan dengan produk pembiayaan sejenis pada Bank Syariah yang lain.

Ruang lingkup pembahasan akan difokuskan pada kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan produk pembiayaan *murabahah* dan bukan produk-produk yang lain.

### **3.3. Desain Penelitian Studi Kasus**

#### **3.3.1. Daftar Pertanyaan**

Daftar pertanyaan yang diajukan dalam penelitian ini berdasarkan pada rumusan masalah yang telah diajukan di Bab I, yang meliputi antara lain:

1. Bagaimana profil mengenai PT. Bank syariah Mandiri ?
2. Apa saja produk pembiayaan yang ditawarkan pada PT. Bank Syariah Mandiri?
3. Bagaimana prosedur pengajuan pembiayaan *murabahah* yang diterapkan pada PT. Bank Syariah Mandiri ?
4. Bagaimana penentuan margin keuntungan yang diterapkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri dan faktor-faktor apa saja yang menjadi pertimbangan dalam menentukan margin keuntungan?
5. Bagaimana perlakuan akuntansi terhadap produk pembiayaan *Murabahah*?
6. Permasalahan apa yang timbul dalam usaha penerapan prinsip syariah atas produk pembiayaan dalam operasional sehari-hari tersebut?

### 3.3.2. Proposisi

Berdasarkan teori dan konsep yang telah disampaikan pada Bab II maka proposisi yang tercakup didalam teori yang berkaitan dengan penelitian ini adalah:

1. Pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh PT. Bank Syariah Mandiri merupakan pembiayaan yang berlandaskan pada prinsip jual beli yang berlandaskan pada hukum syariah.
2. Pada pembiayaan *murabahah* yang diterapkan di PT. Bank Syariah Mandiri dalam menentukan margin keuntungan mendasarkan pada selisih harga baru dan harga beli awal yang telah disepakati bersama
3. Perlakuan akuntansi dari pembiayaan *Murabahah* yang telah diterapkan di PT. Bank Syariah Mandiri telah sesuai dengan PSAK No. 59 dan Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia serta Fatwa Dewan Syariah Nasional.

### 3.3.3. Unit Analisis

Berdasarkan pertanyaan penelitian yang telah disampaikan maka unit analisis dalam penelitian ini dibagi menjadi:

1. Pembahasan mengenai prosedur pengajuan pembiayaan *murabahah*, syarat apa saja yang harus dipenuhi apabila seorang calon nasabah ingin mengajukan permohonan pembiayaan
2. Pembahasan mengenai bagaimana perhitungan margin keuntungan yang diterapkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri dan faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi perhitungan margin tersebut dan siapa yang berwenang untuk menentukan nilai dari margin tersebut?
3. Pembahasan mengenai praktik akuntansi yang terjadi di Bank Syariah Mandiri

### 3.4. Jenis Data dan Sumber Data

Data yang digunakan adalah data kuantitatif dan data kualitatif. Data kuantitatif merupakan data yang bersifat sekunder dan berbentuk angka yang berasal dari Bank Syariah Mandiri. Sumber data ini antara lain, skedul pembiayaan *murabahah* dan contoh laporan keuangan.

Sedangkan data kualitatif merupakan data yang bersifat primer dan berbentuk non angka yang berasal dari Bank Syariah Mandiri, contohnya adalah hasil wawancara. Sumber data kualitatif antara lain kepala akuntansi Bank Syariah Mandiri, *account officer* dan berbagai pihak yang terkait dengan penelitian.

1. Data primer, meliputi:
  - a. Data tentang profil Bank Syariah Mandiri yang menjadi obyek penelitian.
  - b. Data mengenai produk-produk yang ada atau ditawarkan oleh bank Syariah Mandiri.
  - c. Data tentang prosedur pembiayaan *murabahah* pada bank syariah.
  - d. Data mengenai metode penentuan dan perhitungan margin keuntungan atas pembiayaan *murabahah*.
  - e. Data kebutuhan dana bank syariah
  - f. Data yang menunjukkan resiko yang dialami dalam penyaluran pembiayaan *murabahah*.
  - g. Data mengenai biaya-biaya yang timbul karena pengadaan pembiayaan *murabahah*.
  - h. Data mengenai jaminan yang digunakan dalam pembiayaan *murabahah*
  - i. Kebijakan akuntansi mengenai pembiayaan *murabahah*.

2. Data Sekunder, meliputi:
  - a. Contoh Skedul Pembiayaan *Murabahah*
  - b. Laporan Keuangan Bank Syariah Mandiri

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Data kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari hasil riset lapangan yang berupa observasi non partisipan.
  - a. Dokumentasi dan rekaman arsip perusahaan yang berhubungan dengan objek penelitian.
  - b. Hasil wawancara dengan staf bagian pembiayaan serta pihak lain yang berhubungan dengan objek penelitian.
2. Data kuantitatif, yaitu data yang diperoleh dari pihak manajemen yang berupa:
  - a. Prosedur perhitungan margin keuntungan atas suatu pembiayaan khususnya *murabahah*.

### **3.5. Metode Pengumpulan Data**

#### **3.5.1. Persiapan Penelitian**

Pada tahap ini dikumpulkan berbagai literatur dengan tujuan mencari permasalahan yang sesuai dengan topik yang dipilih. Pada tahap ini dilakukan pula diskusi dengan berbagai pihak baik yang awam maupun yang memiliki pengetahuan bank syariah dan produk pembiayaan *murabahah* agar diperoleh ketepatan permasalahan yang akan dibahas.

### 3.5.2. Prosedur Pengumpulan Data

Sebelum analisis dilakukan langkah yang terlebih dahulu harus dilakukan adalah mengumpulkan berbagai data terkait dengan topik penulisan. Berbagai data yang dibutuhkan untuk mendukung penulisan skripsi ini antara lain, pembiayaan *murabahah*, buku besar yang merupakan wahana untuk mencatat transaksi yang terjadi, laporan keuangan atau contoh laporan keuangan serta data lain yang mendukung.

Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data adalah sebagai berikut:

#### 1. Survey Pendahuluan

Survey pendahuluan merupakan teknik yang digunakan untuk memulai proses penelitian. Pada teknik ini peneliti mengajukan izin penelitian kepada pihak Kepala Cabang Bank Syariah Mandiri agar dapat diijinkan melakukan penelitian dan diijinkan untuk mendapatkan data terkait dengan penelitian yang dilakukan.

#### 2. Observasi Lapangan

Tahap ini merupakan kelanjutan dari survey pendahuluan. Pada tahap ini peneliti melakukan pengamatan baik secara terbuka maupun tersembunyi mengenai operasional bank-bank yang menjadi obyek penelitian. Dari pengamatan tersebut peneliti melakukan penilaian yang selanjutnya dijadikan data tambahan untuk bahan analisis yang mendukung penulisan.

#### 3. Wawancara

Wawancara adalah percakapan yang dilakukan antara dua pihak yaitu pewawancara (*interviewer*) dan yang diwawancarai (*interviewee*), yang dilakukan dengan maksud tertentu. Maksud wawancara adalah untuk mendapatkan data

terkait dengan topik yang dilakukan, memverifikasi hasil pengamatan dan mengkonfirmasi informasi terbaru.

Wawancara dilakukan dengan:

1. Kepala bagian akuntansi Bank Syariah Mandiri.
2. *Account Officer* dari Bank Syariah Mandiri

Wawancara yang dilakukan untuk mengetahui:

- a. Gambaran yang lebih jelas mengenai keadaan perusahaan
  - b. Bagaimana prosedur yang dilakukan dalam pengajuan kredit *murabahah*
  - c. Bagaimana perlakuan akuntansi terhadap produk *murabahah*
  - d. Hal-hal lain yang terkait dengan penelitian yang dilakukan.
3. Para ahli dan pemerhati akuntansi syariah.

#### **4. Dokumentasi**

Kegiatan dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan berbagai dokumen yang telah diperoleh dari berbagai sumber dengan tujuan agar memudahkan untuk mencari referensi yang sesuai dan mendukung dalam melakukan analisa.

### **3.6 Teknik Analisis**

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis *deskriptif kualitatif*. Proses teknik analisa ini adalah dengan membandingkan data yang diperoleh dari perusahaan dengan landasan teori. Teknik ini memungkinkan untuk melihat kesesuaian antara penerapan prinsip jual-beli pada pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri dengan ketentuan syariah yang ada, apakah sudah tepat atau tidak.

Melalui teknik ini akan dapat ditarik suatu kesimpulan dan bila memungkinkan akan dikemukakan saran-saran perbaikan yang diperlukan.

Langkah-langkah yang dilakukan dalam analisis data adalah:

1. Mengelompokkan data yang diperoleh dari Bank Syariah Mandiri.
2. Mendeskripsikan seluruh data yang diperoleh.
4. Membandingkan kesesuaian data yang diperoleh dari Bank Syariah Mandiri dengan ketentuan-ketentuan perbankan syariah yang berlaku.
5. Menarik kesimpulan dan saran dari hasil penelitian yang telah dilakukan.





## **BAB IV**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1. Gambaran Umum Perusahaan PT Bank Syariah Mandiri**

##### **4.1.1. Sejarah Umum Perusahaan**

PT. Bank Susila Bakti (BSB) yang dimiliki oleh Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP) PT. Bank Dagang Negara dan PT. Mahkota Prestasi berupaya keluar dari ksisis 1997-1999 dengan berbagai cara. Dimulai dari langkah-langkah : menuju merger sampai pada akhirnya memilih konversi menjadi bank syariah dengan suntikan modal dari pemilik. Dengan terjadinya merger empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindo) ke dalam PT. Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 Juli 1999, rencana perubahan PT. Bank Susila Bakti menjadi Bank Syariah (dengan nama Bank Syariah Sakinah) diambil alih oleh PT Bank Mandiri (persero).

Bank Mandiri sendiri berhak mengkonversi PT. BSB tersebut karena PT. BSB merupakan bank umum yang beroperasi secara konvensional yang sahamnya dimiliki oleh PT. Mahkota Prestasi. PT. Mahkota Prestasi sendiri merupakan salah satu anak perusahaan PT Bank Dagang Negara sehingga menjelang PT. BSB berubah namanya menjadi Bank Syariah Mandiri (BSM) maka kepemilikannya berpindah ke BDN, dengan demikian secara otomatis kepemilikan BSB beralih ke Bank Mandiri karena BDN merupakan salah satu dari empat Bank yang bergabung menjadi Bank Mandiri.

Langkah awal yang dilakukan dengan merubah Anggaran Dasar tentang nama PT. Bank Susila Bakti menjadi PT. Bank Syariah Sakinah berdasarkan Akta Notaris Ny. Machrani M.S., Sh, No. 29 pada tanggal 19 Mei 1999. kemudian melalui akta no. 23 tanggal 8 September 1999, Notaris : Sutjipto, SH nama PT. Bank Syariah Sakinah diubah menjadi PT Bank Syariah Mandiri.

Pada tanggal 25 Oktober 1999, Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia No.1/24/KEP.BI/1999 telah memberikan ijin perubahan kegiatan usaha konvensional menjadi kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah kepada PT. Bank Susila Bakti. Selanjutnya dengan Surat Keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/1999 tanggal 25 Oktober 1999, Bank Indonesia telah menyetujui perubahan nama PT. Bank Susila Bakti menjadi PT. Bank Syariah Mandiri pada hari Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 Nopember 1999 yang merupakan hari pertama beroperasinya PT. Bank Syariah Mandiri.

#### **4.1.2. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri**

##### **4.1.2.1.Visi Bank Syariah Mandiri**

Menjadi bank syariah terpercaya pilihan mitra usaha bagi masyarakat yang membutuhkan jasa perbankan syariah di Indonesia.

##### **4.1.2.2.Misi Bank Syariah Mandiri**

- a. Menciptakan suasana pasar perbankan syariah agar dapat berkembang dengan mendirikan *syarikat* dagang Islam yang terkoordinasi dengan baik.

- b. Mencapai pertumbuhan dan keuntungan melalui kinerja dengan Bank Mandiri agar menjadi bank syariah terkemuka di Indonesia yang mampu meningkatkan nilai bagi para pemegang saham dan memberikan kemaslahatan bagi masyarakat luas.
- c. Memperkerjakan pegawai yang profesional dan sepenuhnya mengerti operasional perbankan syariah.
- d. Menunjukkan komitmen terhadap kinerja operasional perbankan dengan pemanfaatan teknologi mutakhir serta memegang teguh prinsip keadilan, keterbukaan, dan kehati-hatian.
- e. Mengutamakan mobilisasi pendanaan dari golongan masyarakat menengah; memperbesar portofolio pembiayaan untuk skala menengah dan kecil, serta mendorong terwujudnya manajemen *zakat*, *infak* dan *sadaqoh* yang lebih efektif sebagai cermin kepedulian sosial.
- f. Sebanyak mungkin tergantung pada permodalan sendiri dengan mengundang perbankan lain, segenap lapisan masyarakat dan investor asing.

#### **4.1.3. Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri**

Struktur organisasi PT Bank Syariah Mandiri terdiri dari Dewan Komisaris, Dewan Direksi, Dewan Pengawas Syariah, Penasehat Direksi, Divisi dan Kantor Cabang. Ringkasan tugas dan tanggungjawabnya sebagai berikut:

1. Dewan Komisaris bertindak sebagai penentu garis-garis besar kebijaksanaan perusahaan. Dewan komisaris terdiri dari beberapa komisaris yang dipimpin oleh seorang Presiden Komisaris.

2. Dewan Pengawas Syariah bertugas mengarahkan, memeriksa dan mengawasi kegiatan bank guna menjamin bahwa bank telah beroperasi sesuai dengan aturan dan prinsip-prinsip syariah Islam.
3. Dewan Direksi bertugas sebagai pelaksana yang terlibat langsung dan bertanggung jawab terhadap operasi BSM.

Dewan Direksi terdiri dari Presiden Direktur yang dibantu 3 orang Direktur Bidang yang terdiri dari: Direktur Bidang Pengolahan Dana dan Resiko, Direktur Bidang Pemasaran, Direktur Bidang Operasi dan Bidang Kepatuhan. Dalam struktur organisasi BSM terdapat 12 Divisi dan 3 Unit Kerja Staf Khusus Direksi. Kedua belas Divisi tersebut sebagai berikut:

1. Divisi Sekretariat Perusahaan
2. Divisi Manajemen Risiko
3. Divisi Operasi dan Akuntansi
4. Divisi Pengawasan Intern
5. Divisi Pemasaran Koperasi
6. Divisi Pembiayaan Menengah
7. Divisi Rencana dan Pengembangan
8. Divisi Sumber Daya insani
9. Divisi *Treasury* dan Dana
10. Divisi Teknologi Informasi

Sedangkan 3 staf khusus Direksi adalah sebagai berikut:

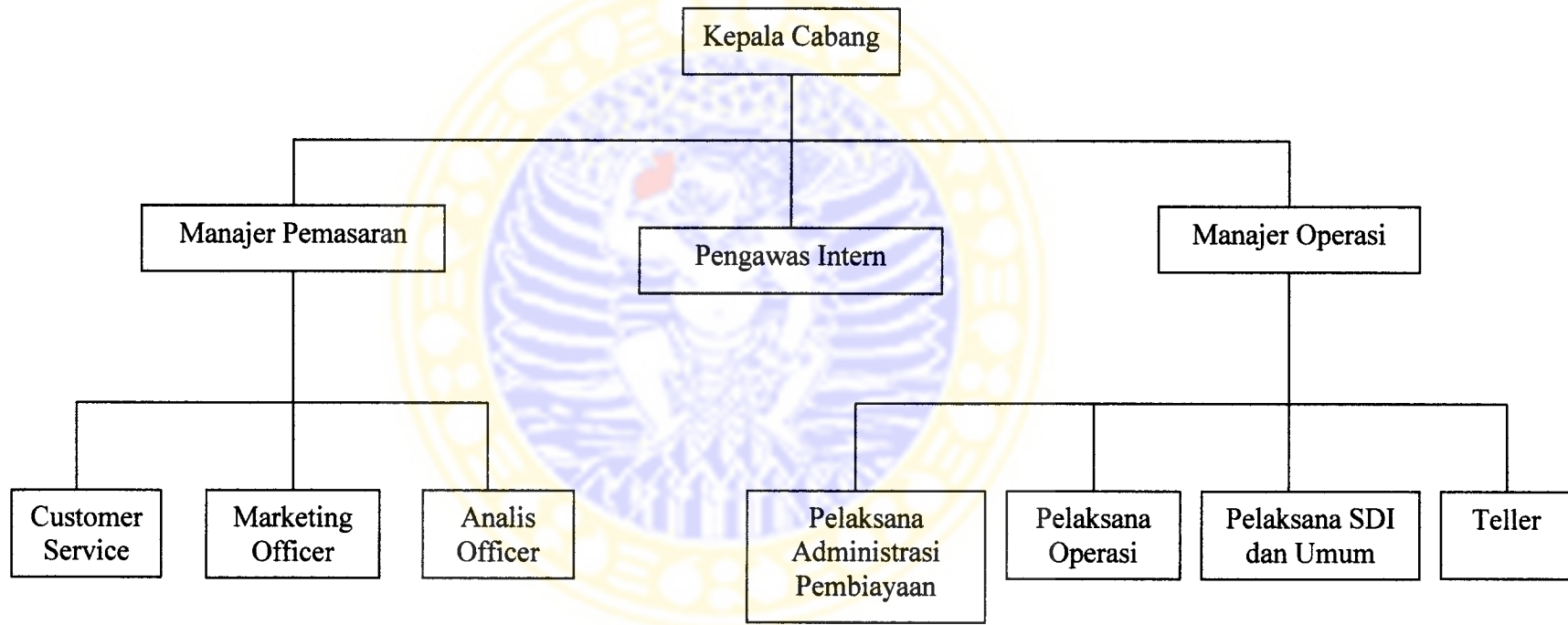
1. Tim Penyelesaian Kredit
2. Unit Kepatuhan

### 3. Unit Pengembangan Bisnis

PT BSM dalam mengembangkan usahanya dibantu oleh adanya kantor-kantor cabang, salah satunya adalah cabang Surabaya. Adapun pengendalian operasional BSM cabang Surabaya dijalankan oleh :

1. Kepala Cabang, bertindak sebagai pengambil keputusan-keputusan tertinggi di cabang Surabaya. Kepala cabang dalam kesehariannya dibantu oleh tiga staf yang bekerja langsung dibawahnya, antara lain : Pengawasan Intern, Manajer Pemasaran, dan Manajer Operasi.
  - a. Pengawasan Intern secara struktural tanggungjawabnya langsung dibawah kepala cabang. Pengawasan intern bertugas mengawasi transaksi harian.
  - b. Manager Pemasaran bertugas mencari nasabah untuk pembiayaan dan pendanaan, memasarkan jasa-jasa perbankan, dan merawat nasabah (baik simpanan maupun pembiayaan). Dibawah Manajemen Pemasaran ada tiga staf yang terdiri dari :
    1. *Customer Service*
    2. *Marketing Officer*
    3. *Ana/is Officer*
  - c. Manajer Operasi melaksanakan tugas operasional perbankan sehari-hari. Dalam kesehariannya di bawah Manajer Operasi ada 4 staf bagian, yaitu:
    1. Pelaksana Administrasi Pembiayaan
    2. Pelaksana Operasi
    3. Pelaksana Sumber Daya Insani (SDI) dan Umum
    4. Teller

**Gambar 4.1.**  
**STRUKTUR ORGANISASI**  
**BANK SYARIAH MANDIRI CABANG SURABAYA**



**Sumber : Bank Syariah Mandiri Cabang Surabaya**

#### 4.1.4. Konsep Dasar Bank Syariah Mandiri

Konsep dasar Bank Syariah Mandiri secara keseluruhan didasarkan kepada prinsip jual beli dan bagi hasil sesuai dengan syariah Islam. Ada 5 konsep dasar operasional yang dimiliki oleh PT BSM dalam menjalankan usahanya. Kelima dasar tersebut sebagai berikut:

1. Sistem Simpanan Murni (*AI-Wadiah*).

Sistem simpanan murni yaitu fasilitas yang diberikan oleh bank kepada pihak yang berkelebihan dana untuk menyimpan dananya di Bank. Fasilitas ini biasanya diberikan untuk tujuan keamanan dan pemindahbukuan dan bukan untuk investasi, BSM memberikan fasilitas ini dalam bentuk Giro Syariah Mandiri.

2. Sistem Bagi Hasil.

Sistem bagi hasil yaitu sistem yang meliputi tata cara pembagian hasil usaha antara penyedia dana dan pengelola dana (Bank Syariah Mandiri), maupun bank dengan nasabah penerima dana. Bentuk jasa yang berdasarkan konsep ini adalah prinsip *mudharabah* dan *musyarakah*.

3. Sistem Jual Beli dan Margin Keuntungan

Sistem jual beli yaitu sistem yang menerapkan tata cara jual beli, dimana pihak bank akan membeli terlebih dahulu barang yang dibutuhkan atau mengangkat nasabah sebagai agen bank dan nasabah dalam kapasitasnya sebagai bank melakukan pembelian-pembelian barang atas nama bank, kemudian pihak bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga

beli ditambah keuntungan (*Margin / Mark Up*). Jasa-jasa yang berdasarkan konsep ini adalah prinsip *Murabahah* dan *Ba'I Al-Istishna'*.

#### 4. Sistem *Fee* (jasa)

Sistem *Fee* yaitu sistem kegiatan yang meliputi seluruh layanan non-pembiayaan yang diberikan bank. Bentuk jasa yang berdasarkan konsep dasar ini antara lain: kliring, jasa transfer, jasa ATM, jasa ekspor-impor, dan jasa lainnya. Sistem *fee* ini didasarkan pada prinsip *Al-Wakalah*, *Al-Kafalah* dan *Al-Hiwalah*.

#### 5. Sistem Sewa

Sistem sewa yang dipakai oleh PT BSM yang dipakai oleh PT BSM adalah jenis *Ijarah Mumtaha Bittalik / Ijarah wa Istishna'*, yaitu prinsip / akad perjanjian sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa, atau bisa dikatakan ini merupakan perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa.

Dari kelima konsep dasar operasional yang dimiliki oleh PT BSM, empat konsep dasar yang dimiliki dan telah diterapkan oleh PT BSM cabang Surabaya adalah : sistem simpanan murni (*Al-Wadiah*), sistem bagi hasil, sistem jual beli dan sistem *fee* atau jasa.

#### **4.1.4.1. Produk-Produk Bank Syariah Mandiri**

Sebagai salah satu bank konvensional terbesar di tanah air, yang memelopori pembukaan cabang bank dengan prinsip syariah, maka Bank



Syariah Mandiri memiliki beberapa produk dan jasa yang ditawarkan kepada para calon nasabahnya. Produk yang ditawarkan tersebut antara lain:

1. Tabungan Syariah Mandiri (*Mudharabah*)

Tabungan yang dikelola berdasarkan prinsip *mudharabah al-mutlaqah*. Dengan prinsip ini, dan tabungan diperlakukan sebagai investasi yang selanjutnya disalurkan untuk aktivitas pembiayaan. Bank Syariah Mandiri memberikan keuntungan dari pembiayaan tersebut dengan formula bagi hasil yang disepakati antara nasabah dan pihak bank. Perbandingan bagi hasil (*nisbah*) antara bank: nasabah adalah 44,41%: 55,59 %.

2. Tabungan Mabror Haji dan Umrah (*Mudharabah al Mutlaqah*)

Tabungan untuk perjalanan naik haji dan umrah yang dikelola berdasarkan prinsip *mudharabah at mutlaqah*. Dana yang diinvestasikan nasabah tidak dapat ditarik kecuali untuk melunasi BPIH (Biaya Perjalanan Ibadah Haji) atau dalam kondisi darurat yang harus dibuktikan oleh nasabah calon haji yang bersangkutan. Perbandingan bagi hasil (*nisbah*) antara bank : nasabah adalah 67,40 % : 32,60 %.

3. Deposito Syariah Mandiri (*Mudharabah*)

Deposito yang dikelola berdasarkan prinsip *mudharabah al-mutlaqah*. Dengan prinsip ini, dana deposito diperlakukan sebagai investasi yang selanjutnya disalurkan untuk aktivitas pembiayaan. Bank Syariah Mandiri memberikan keuntungan dari pembiayaan tersebut dengan formula bagi hasil yang disepakati antara nasabah dan bank. Perbandingan bagi hasil (*nisbah*) antara bank : nasabah adalah 35 % : 65 % (rata-rata).

#### 4. Giro Syariah Mandiri (*Wadiah*)

Giro yang dikelola berdasarkan prinsip *wadiah yad adh-dhamanah*, dimana dana nasabah diperlakukan sebagai titipan yang keamanannya dijamin sepenuhnya dan bank dapat memanfaatkan untuk aktifitas pembiayaan. Nasabah dapat memperoleh bonus sebagai imbalan terhadap kemitraan dalam mewujudkan kinerja bank.

Adapun jasa yang disediakan oleh Bank Syariah Mandiri untuk dapat bersaing dengan bank konvensional, antara lain:

1. Jasa Anjungan Tunai Mandiri - bekerja sama dengan PT Bank Mandiri  
Produk ini dirancang untuk memberikan fasilitas bagi nasabah Tabungan Syariah Mandiri untuk memperoleh uang tunai sesegera mungkin. Mulai tanggal 24 Oktober 2000, nasabah dapat mengambil dana yang diinvestasikan atau disimpannya melalui kurang lebih 536 mesin ATM yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia. Meskipun ATM ini merupakan produk kerja sama dengan bank konvensional, nasabah tidak perlu cemas akan terkena pengaruh bunga (*riba*), karena PT Bank Syariah Mandiri telah mengatur kerja sama dengan PT Bank Mandiri untuk menyediakan dana yang mencukupi dan tidak mengambil bunga atau jasa giro dari penempatan cadangan dana di PT Bank Mandiri. PT. Bank Syariah Mandiri memberikan fasilitas kemudahan dalam membantu nasabah mencari lokasi jaringan ATM yang terdekat. Sehingga nasabah dapat melihat lokasi jaringan ATM yang tersedia di seluruh Indonesia.

## 2. Jasa Lainnya

- a. Transfer, Inkaso, LIC (*Wakalah*) adalah akad perwakilan antara kedua belah pihak (bank dan nasabah) dimana nasabah memberikan kuasa kepada bank untuk mewakili dirinya melakukan pekerjaan atau jasa tertentu.
- b. Bank Garansi (*Kalalah*) adalah akad pemberian garansi / jaminan oleh pihak bank kepada nasabah untuk menjamin pelaksanaan proyek dan pemenuhan kewajiban tertentu oleh pihak yang dijamin.
- c. Anjak Piutang / *Factoring (Hawalah)* adalah akad pemindahan nasabah kepada bank untuk membantu nasabah mendapatkan modal tunai agar dapat melanjutkan produksinya dan bank mendapat imbalan atas jasa pemindahan piutang tersebut.

### 4.1.4.2. Jenis-Jenis Pembiayaan Bank Syariah Mandiri

#### 1. Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan atas dasar jual beli dimana harga jual didasarkan atas harga pokok yang diketahui bersama ditambah margin keuntungan bagi bank yang telah disepakati. Margin keuntungan adalah selisih harga jual dengan harga pokok yang telah disepakati. Jenis usaha yang dapat dibiayai meliputi pembelian rumah, pembelian kendaraan bermotor, ekspor / impor atau SKBDN, barang modal dan lain-lain.

#### 2. Pembiayaan *Musyarakah*.

## 2. Pembiayaan *Musarakah*.

Merupakan konsep pembiayaan bersama (kongsi), dimana bank dan nasabah masing-masing berdasarkan kesepakatan memberikan kontribusi dana sesuai kebutuhan modal usaha. Selanjutnya keuntungan usaha dibagi bersama sesuai dengan nisbah yang telah disepakati. Jenis usaha dalam bentuk pembiayaan *Musarakah* ini di antaranya adalah : perdagangan, industri / manufakturing, usaha atas dasar kontrak dan lain-lain.

## 3. Pembiayaan *Al-Mudharabah*

Merupakan konsep pembiayaan secara total / penuh (100%) yang diberikan oleh bank kepada nasabah. Kerugian ditanggung oleh bank (selama kerugian bukan akibat kelalaian pengelolaan) dan keuntungan dari usaha di bagi bersama sesuai nisbah yang telah disepakati. Jenis usaha berupa perdagangann, industri (*manufakturing*), usaha atas dasar kontrak dan.lain - lainnya.

## 4.2. Deskripsi Hasil Penelitian

### 4.2.1. Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan *Murabahah* adalah pembiayaan dengan sistem jual beli, dimana pihak bank dalam hal ini Bank Syariah Mandiri dapat membantu nasabahnya dengan membiayai pembelian barang yang dibutuhkan nasabahnya tersebut. Harga jual kepada nasabahnya adalah sebesar harga beli (pokok) barang ditambah margin keuntungan yang disepakati sebelumnya antara pihak Bank Syariah Mandiri dengan nasabahnya. Produk pembiayaan yang berdasarkan jual beli dengan margin keuntungan ini untuk tujuan praktis (baik dari sisi nasabah

maupun bank) akan seperti pinjaman dengan bunga tetap sehingga bagi Bank Syariah Mandiri tidak begitu sulit untuk mensosialisasikannya.

Pada dasarnya prinsip jual beli *Murabahah* dapat dikombinasikan dengan produk-produk lainnya seperti *Al Bai'u Bitsaman Ajil*, *Al Bai'u As Salam*, *Al Bai'u Istisna* dan *Al Bai'u Al Inah* tetapi pada perkembangan Bank Syariah Mandiri semua produk tersebut diringkas karena mempunyai prinsip yang sama yaitu jual beli sehingga sekarang disebut *Murabahah*.

#### 4.2.2. Produk Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah Mandiri

Bank Syariah Mandiri mempunyai dua jenis pembiayaan *murabahah* yaitu:

1. Beli Bayar Tangguh (BBT-*Murabahah Deffered Lumsum*)

Yaitu pembiayaan dengan memberikan kemudahan kepada nasabah untuk mengangsur marjin keuntungannya saja, sedangkan pokok pinjaman ditunda sampai modal yang diputar menghasilkan keuntungan atau dengan perjanjian.

2. Beli Bayar Angsur (*BBA-Murabahah Bai' Bitsaman Ajil*)

Yaitu pembiayaan yang diberikan dengan mewajibkan nasabah untuk melunasi pinjaman secara angsuran baik pokok pinjaman maupun marjin keuntungan sesuai dengan kesepakatan.

Dalam pelaksanaannya pembiayaan *murabahah* dibagi dua yaitu:

1. Produk *murabahah* untuk Usaha

Yang terdiri dari:

- 1). BBT- Sarang Investasi
- 2). BBT - Barang Modal Kerja

- 3). BBA - Barang Investasi
  - 4). BBA - Barang Modal Kerja
2. Produk *murabahah* untuk konsumsi

Yang terdiri antara lain:

- 1). BBA - Rumah
- 2). BSA - Renovasi
- 3). BBA - Mobil
- 4). BBA - Profesional

Dalam konsep *fiqih*, *murabahah* yang dikenal hanyalah jual beli bayar tangguh (*Murabahah Deffered Lumsum*). Namun untuk menyesuaikan dengan kondisi dan budaya masyarakat, maka beli bayar tangguh dikembangkan menjadi beli bayar angsur (*BBA-Murahahah Bai' Bitsaman Ajil*). Modifikasi ini merupakan ikhtiar atau dalam *bahasa fiqih* disebut *ijtihad* para ulama dengan berdasarkan kaidah *fiqih* yang berlaku untuk *muamalah* yaitu "Pada dasarnya, semua bentuk *muamalah* boleh dilakukan sampai ada dalil yang mengharamkannya."

Penelitian ini memfokuskan pada pembahasan mengenai ketepatan perlakuan akuntansi produk pembiayaan beli bayar angsur (*BBA-Murahahah Bai' Bitsaman Ajil*) tersebut berdasar ketentuan syariah dan bagaimana pula penentuan marjin keuntungannya.

#### **4.2.3. Ketentuan Umum Pembiayaan *Murabahah***

Ketentuan umum pembiayaan *murabahah* harus memenuhi semua rukun yang ada. Rukun *murabahah* yang harus dipenuhi antara lain:

1. Penjual (*Bai'*)
2. Pembeli (*Musytari*)
3. Objek / barang (*Mabi'*)
4. Harga (*Tsaman*)
5. Ijab qabul (*Sighat*)

Terdapat beberapa ketentuan terkait dengan pembiayaan *murabahah* yang diberikan, yaitu:

1. Bank dan pembeli melakukan negosiasi tentang
  - 1). Jumlah
  - 2). Kualitas
  - 3). Harga
  - 4). *Profit* margin bank
  - 5). Cara pembayaran nasabah.
2. Kesepakatan butir (1) dibuatkan akad.

Dalam pelaksanaannya di Bank Syariah Mandiri, akad dilakukan secara tertulis artinya setelah kedua belah pihak melakukan negosiasi mengenai jumlah, jenis barang, tata cara pembayaran dan penentuan margin maka kedua belah pihak akan menandatangani perjanjian yang berisi kesepakatan yang telah dicapai di depan notaris.

Bank Syariah Mandiri dalam hal ini, mengacu pada pendapat dari jumhur ulama bahwa *ijab* dan *kabul* dapat berbentuk perkataan, perbuatan, isyarat dan tulisan. Namun semua bentuk *ijab* dan *kabul* itu mempunyai kekuatan yang

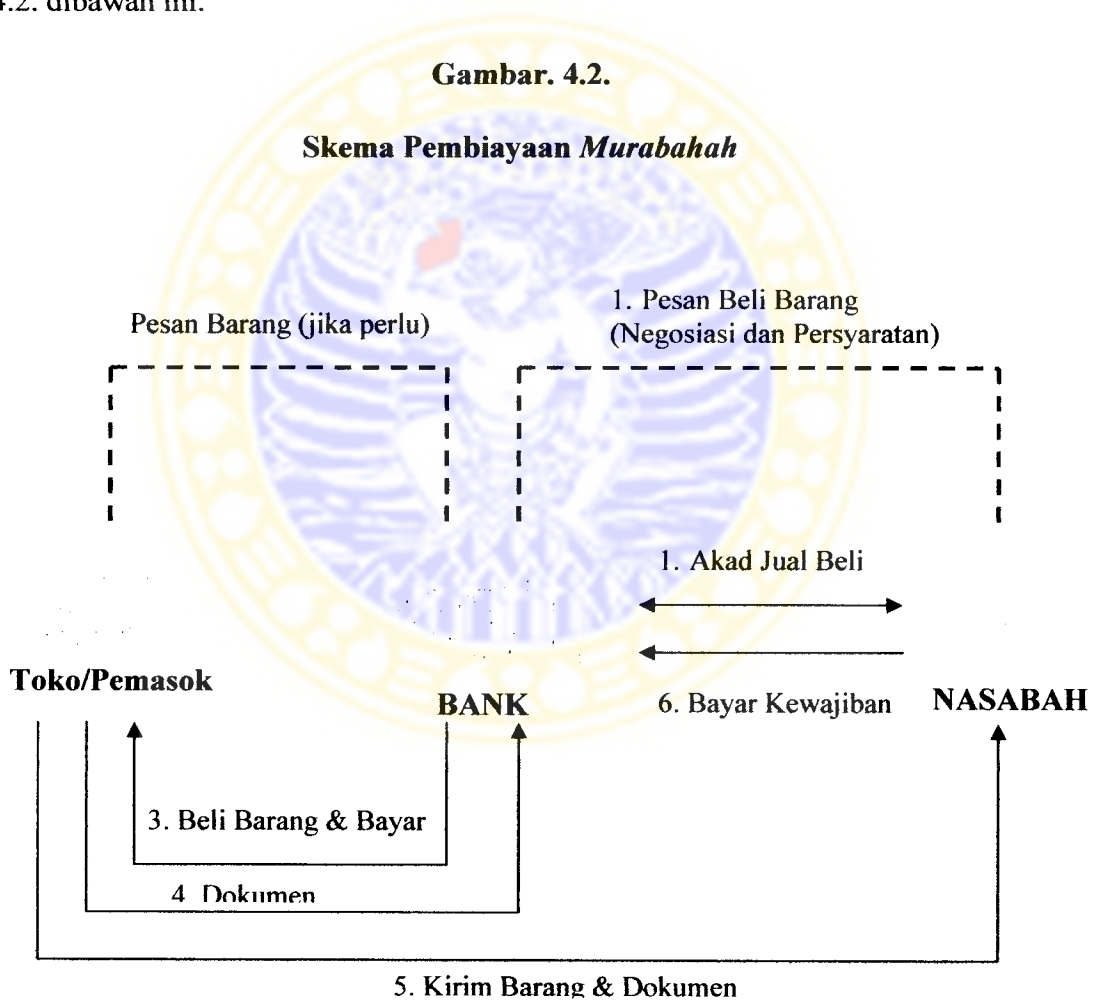
- sama, dan hal tersebut sesuai dengan surat An-Nisa' ayat 29 seperti yang telah disebutkan di depan.
3. Bank membayarkan uang langsung pada pemasok/toko/pabrikasi senilai barang yang dipesan.
  4. Pemasok/toko/pabrikasi mengirim barang pesanan pada pembeli.
  5. Dokumen jual beli disampaikan oleh pemasok/toko/pabrikasi pada bank.
  6. Nasabah membayar pada bank sesuai kesepakatan.
  7. Maksimum pembiayaan untuk BBT Rp. 5 Milyar dan untuk BBA Rp. 2 Milyar.
  8. Nasabah yang lalai akan dikenakan penalti.
  9. Diskon akan diberikan kepada nasabah yang mempercepat pembayaran.
  10. Nasabah wajib menyediakan uang muka 20% - 30% dari harga beli barang atau sebesar minimal yang ditetapkan bank.

Nasabah akan dikenakan biaya administrasi sesuai ketentuan bank. Ketentuan umum yang disampaikan diatas merupakan ketentuan standar Bank Syariah Mandiri di seluruh cabang operasional syariah dan umumnya berlaku untuk pembiayaan *murahahah* beli bayar tangguh atau beli bayar angsur yang digunakan untuk investasi dan nasabah merupakan pengusaha atau badan hukum, tetapi karena dalam pelaksanaannya nasabah tidak hanya dari pengusaha atau badan hukum tetapi juga perseorangan yang umumnya mengajukan pembiayaan untuk keperluan konsumsi maka ketentuan tersebut dilaksanakan sesuai dengan situasi dan kondisi di lapangan.



Agar diperoleh gambaran yang lebih jelas mengenai ketepatan praktik akuntansi pada produk pembiayaan *murabahah* tersebut apakah sesuai dengan prinsip syariah dan yang ada, maka dalam pembahasan akan disertai dengan contoh kasus "pembiayaan *murabahah* kepemilikan ruko" salah satu nasabah Bank Syariah Mandiri.

Skema lengkap tentang pembiayaan *murabahah* dapat dilihat di gambar 4.2. dibawah ini.



Sumber: Internal Bank Syariah Mandiri

#### 4.2.4. Prosedur Pembiayaan *Murabahah*

Prosedur pembiayaan adalah serangkaian aktivitas yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri dalam menentukan apakah permohonan pembiayaan dapat direalisasi atau tidak. Umumnya jenis pembiayaan yang diminati oleh nasabah adalah pembelian rumah atau barang konsumtif lainnya.

Prosedur pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri dibagi lima tahap, yaitu :

##### 1. Tahap Permohonan

Semua permohonan pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri harus memenuhi *terms & conditions* sebagai berikut :

##### (1) Syarat-syarat pengajuan permohonan

- a. Nasabah harus memenuhi persyaratan :
  - WNI berumur sekurangnya 21 tahun, atau telah menikah dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan.
  - Tidak berada di bawah perwalian.
  - Tidak berada di bawah pengampunan / *under curatele* ( *boros, sakit jiwa* ).

##### b. Kemampuan pengembalian pembiayaan

Nasabah harus mempunyai kemampuan yang cukup untuk mengembalikan pembiayaan. *Disposable income* dari nasabah harus cukup untuk membayar angsuran tanpa menyulitkannya.

c. Integritas

Nasabah harus mempunyai integritas pribadi yang baik dan tidak mempunyai cacat dalam berhubungan dengan bank dan lembaga keuangan.

(2) Marjin pembiayaan

Pembiayaan ini biasanya disertai *sell financing* dari nasabah yang besarnya sesuai kesepakatan bersama.

(3) Penetapan Harga Jual

Harga jual kepada nasabah telah memperhitungkan biaya atau nilai asset ditambah margin keuntungan bank. Perhitungan margin keuntungan ini dilakukan oleh bank.

(4) Jangka waktu pengembalian

Maksimal 15 tahun dengan batasan umur nasabah hingga 55 tahun.

(5) Cara pembayaran

Pembayaran angsuran dapat dilakukan dengan mendebet rekening bank nasabah atau membayar secara langsung ke bank.

(6) Jaminan

Barang modal atau investasi yang dibeli nasabah merupakan jaminan utama dan nasabah harus menyediakan jaminan tambahan yang cukup untuk menutupi nilai penuh pembiayaan. Apabila nasabah tidak mampu melunasi kewajibannya (pembiayaan macet) maka bank berhak menjual jaminan untuk menutupi kekurangan yang belum dilunasi nasabah.

(7) Asuransi

Jaminan harus diasuransikan secara penuh kepada perusahaan asuransi yang disetujui oleh bank. Biaya asuransi ditanggung oleh nasabah.

(8) Pengeluaran-pengeluaran

Biaya administrasi, biaya-biaya yang menyangkut hukum, biaya materai, dan biaya-biaya lain yang timbul sebagai akibat pemberian pembiayaan ditanggung oleh nasabah.

(9) Lain-lain

Bank mempunyai hak untuk menambah, mengurangi, atau mengubah *terms & conditions* guna keuntungan kedua belah pihak.

Pada tahap permohonan ini nasabah juga diminta untuk:

- 1) Mengisi formulir permohonan pembiayaan atau membuat surat permohonan.
- 2) Memenuhi persyaratan, antara lain:
  - a. Menyerahkan foto kopi Kartu Tanda Penduduk, atau Surat Ijin Mengemudi (SIM), atau Paspor.
  - b. Menyerahkan Kartu Keluarga.
  - c. Menyerahkan NPWP pribadi atau perusahaan, syarat ini diberlakukan terhadap pembiayaan diatas Rp. 50.000.000,-.
  - d. Menyerahkan foto copy rekening koran/tabungan (3 bulan terakhir).
  - e. Menyerahkan Rencana Anggaran Biaya (RAB).
  - f. Menyerahkan foto copy, sertifikat, IMB renovasi, ijin pendahuluan PBB, *Blue Print* Denah & Akta jual beli PPAT atau dokumen pembelian barang (tergantung jenis barang).

- g. Menyerahkan slip gaji dan surat keterangan lama bekerja.
- h. Foto copy SIUP/TDP/SIP.
- i. Foto copy laporan keuangan perusahaan (2 tahun terakhir).
- J. Foto copy akte pendirian dan berikut perubahannya.

Syarat untuk item h, i, dan j berlaku untuk perusahaan baik yang berbadan hukum maupun tidak.

## 2. Tahap Investigasi

Pada tahap ini seorang *account officer* akan melakukan pengumpulan data dan pemrosesan data yang diperoleh dari tahap sebelumnya, yang terdiri dari :

- 1). Wawancara dengan nasabah.
- 2). Bank Checking, langkah ini diambil untuk mengetahui apakah nasabah telah memiliki pinjaman pada bank lain.
- 3). *On the spot* (survei lapangan), merupakan langkah yang harus diambil untuk memastikan kebenaran data dan keterangan yang diberikan oleh nasabah dengan melakukan penyelidikan langsung di lapangan.

## 3. Tahap Analisa dan Persetujuan

Data yang telah dihasilkan dari tahap-tahap sebelumnya akan dianalisa untuk kemudian dijadikan acuan apakah permohonan diterima atau tidak. Analisa bagi perusahaan yang berbadan hukum yang dilakukan terkait dengan :

- 1). Analisa legalitas usaha.

Legalitas merupakan data perusahaan atau data pribadi nasabah yang masih berlaku. Dokumen-dokumen yang diperlukan seperti neraca dan laporan laba rugi dua tahun terakhir, identitas diri atau perusahaan (KTP, NPWP, Kartu Keluarga, SIUP, Akte Pendirian, Tanda Daftar Perusahaan),

foto copy rekening perusahaan selama tiga bulan terakhir, data-data jaminan (sertifikat tanah, BPKB), dan lain-lain.

- 2). Manajemen nasabah.
- 3). Kinerja masa lalu dan rencana usaha perusahaan.

Berisi gambaran umum usaha yang telah berjalan, juga termasuk rencana atau proyek usaha, jumlah dana yang dibutuhkan, perincian rencana penggunaan dana, pembelian barang berikut harganya setelah mengetahui barang investasi apa yang akan dibeli nasabah guna mengembangkan usahanya, jangka waktu penggunaan dana, kendala-kendala yang dihadapi, dan prospek usaha di masa yang akan datang.

- 4). Analisa laporan keuangan.
- 5). Analisa 5 C yang terdiri dari *character*, *capacity*, *capita!* dan *condition*.

Prinsip analisis pembiayaan didasarkan pada rumus 5 C, yaitu:

1. *Character* artinya sifat atau karakter nasabah pengambil pinjaman.  
Termasuk kemampuan nasabah dalam menjalankan usahanya.
2. *Capacity* artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil.
3. *Capital* artinya besarnya modal yang diperlukan peminjam.
4. *Colateral* artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank.
5. *Condition* artinya keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak.

Prinsip 5 C tersebut terkadang ditambahkan dengan 1C, yaitu *Constraint* artinya hambatan-hambatan yang mungkin mengganggu proses usaha.

- 6). Proporsi laba.
- 7). Kesimpulan dan rekomendasi.
- 8). Usulan pembiayaan ke komite pembiayaan cabang.

*Account Manager* yang akan mendiskusikan atau membuat presentasi awal kepada Komite Pembiayaan Cabang.

- 9). Persetujuan komite pembiayaan.

Setelah adanya persetujuan dari komite pembiayaan cabang, kemudian membuat Memorandum Rekomendasi Pembiayaan (setelah melakukan penyidikan dalam analisa kredit lebih lanjut ), meminta penilaian jaminan kepada bagian *Appraisal*. Kemudian Surat Persetujuan Pemberian Fasilitas Pembiayaan untuk nasabah dibuat oleh *Account Manager*..

- 10).Menerbitkan surat penawaran (*offering letter*).

- 11).Penyiapan dokumen legal, langkah Ini diambil setelah nasabah menandatangani *offering letter*.

#### Tujuan Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan memiliki dua tujuan, yaitu: tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan umum analisis pembiayaan adalah pemenuhan jasa pelayanan terhadap kebutuhan masyarakat dalam rangka mendorong dan melancarkan perdagangan, produksi, jasa-jasa, bahkan konsumsi yang kesemuanya ditujukan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat.

Sedangkan tujuan khusus analisis pembiayaan adalah:

1. Untuk menilai kelayakan usaha calon peminjam
2. Untuk menekan resiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan
3. Untuk menghitung kebutuhan pembiayaan yang layak

#### **4. Tahap pencairan**

Tahap pencairan merupakan setelah tiga tahap yang telah disebutkan di depan.

Pada tahap ini akan dilakukan :

- 1). Akad pembiayaan, akad ini dilakukan didepan notaris.
- 2). Pencairan pembiayaan, sesuai dengan permohonan nasabah.

#### **5. Tahap pengawasan**

Tahap pengawasan merupakan tahap yang membedakan bank konvensional dan bank syariah. Pada bank konvensional setelah pembiayaan keluar bank tidak lagi memonitor nasabah, yang terpenting adalah nasabah melunasi pinjaman seperti ketentuan bank. Sedangkan pada bank syariah, setelah keluar pembiayaan bank akan mengawasi apakah peruntukan bank tersebut benar-benar sesuai dengan peruntukannya.

### **4.3. Pembahasan**

#### **4.3.1. Penerapan Pembiayaan *Murabahah* yang Berorientasi pada Prinsip Jual Beli Bank Syariah Mandiri**

Pembahasan mengenai permasalahan yang telah dirumuskan diatas, ditekankan pada praktik akuntansi yang dilakukan dan tata cara penetapan margin keuntungan oleh Bank Syariah Mandiri.



Untuk mendukung pembahasan ini, dokumen yang digunakan adalah contoh formulir pembiayaan kredit dan salah satu skedul pembayaran cicilan pembiayaan *murabahah*. Sedangkan berbagai ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Syariah Mandiri diperoleh melalui wawancara.

#### 4.3.2. Perhitungan Transaksi *Murabahah*

Perhitungan transaksi *murabahah* yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri adalah sebagai berikut:

1. Bank menjual dengan harga jual, yaitu harga pokok penjualan (HPP) ditambah dengan margin (*mark up / cost plus*)
2. Margin ditetapkan oleh Bank dengan memperhatikan *market practice*. Angka margin berasal dari harapan bagi hasil untuk deposit (*expected return to deposit*) + biaya tetap tidak langsung / *overhead cost* (OHC) + faktor resiko (*risk*) + keuntungan bank.
3. Perhitungan margin dilakukan secara transparan. Sebagai contoh apabila margin yang berlaku di pasaran adalah 15%, maka rincian margin yang ditetapkan bank adalah
  - 1). Harapan bagi hasil untuk deposit 7 %
  - 2). Biaya tetap tidak langsung / *overhead cost* 3 %
  - 3). Faktor resiko 2%
  - 4). Keuntungan bank 3%
4. Harga pokok penjualan merupakan harga beli ditambah dengan biaya pembelian dikurangi dengan diskon dan retur.

#### 4.3.3. Ketepatan Transaksi *Murabahah*

Dalam Bab II disebutkan bahwa menurut jumhur ulama terdapat empat syarat dari jual beli, salah satunya adalah syarat mengenai barang yang diperjual belikan, yang didalamnya dinyatakan bahwa jual beli harus ada barangnya dan kalau barang itu tidak ada, maka penjual menyatakan sanggup untuk menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang tersebut. Maksud dari pernyataan ini adalah barang tersebut sudah menjadi milik dari penjual dan karena kendala tempat atau proses produksi yang belum selesai maka penyerahan barang tidak bisa dilakukan pada saat terjadinya akad dan akan dilakukan kemudian sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama. Dalam syarat itu juga dinyatakan bahwa barang yang diperjual belikan adalah milik seseorang artinya barang yang belum dimiliki seseorang tidak boleh diperjual belikan.

Fatwa Majelis Ulama Indonesia dalam ketentuan umum mengenai *murabahah* no. 9, yang telah disebutkan di depan, juga menyatakan, "akad jual beli *Murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip, menjadi milik bank". Juga dalam ketentuan *Murabahah* kepada nasabah no. 2 disebutkan, " Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang ".

Berdasarkan hasil wawancara dengan kepala akuntansi bank, Bank Syariah Mandiri dalam penerapannya dalam pembiayaan *murabahah deffered lumpsum* atau jual beli bayar tangguh dan *murabahah bai' tsaman ajil* atau jual beli bayar angsur, melakukan dengan dua cara, yaitu :

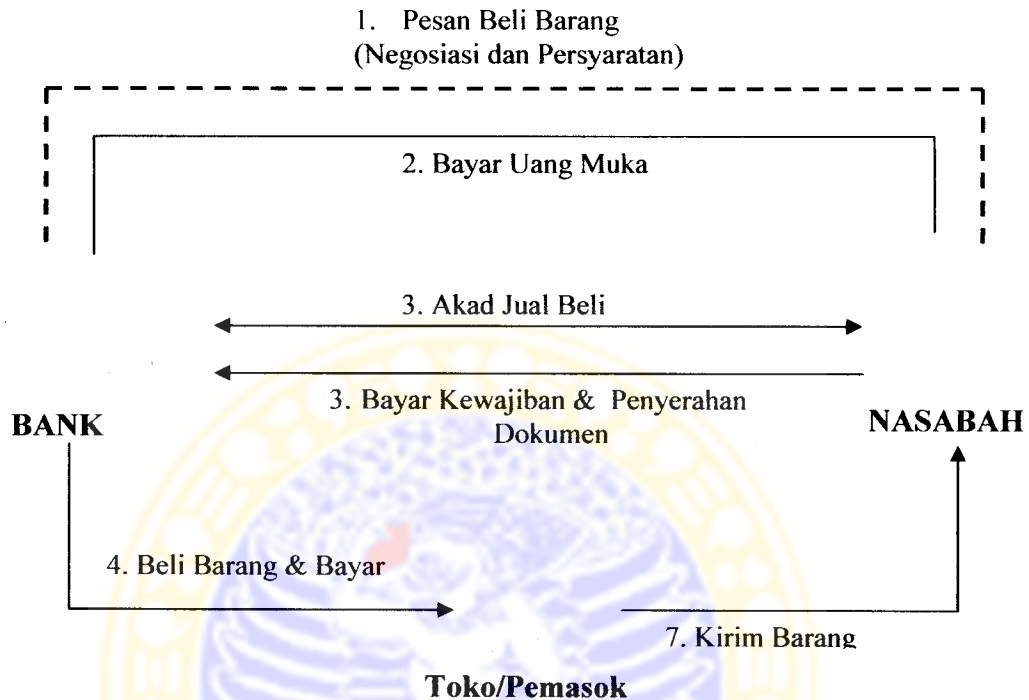
1. Meminta nasabah membayar uang muka baru kemudian melakukan pembelian barang, tidak melakukan pembelian terlebih dahulu melainkan menunggu sampai akad terjadi.
2. Meminta nasabah untuk membeli atau melakukan pemesanan kepada pemasok, kemudian nasabah menunjukkan bukti pembayaran uang muka pembelian atau pemesanan kepada bank, kemudian dilanjutkan dengan akad. .

Menurut syariah cara jual beli dengan cara yang pertama seperti yang disebutkan diatas sah karena barang yang dijadikan syarat adanya transaksi belum dimiliki oleh bank pada saat akad terjadi. Hal ini sesuai dengan pendapat jumbuh ulama dan fatwa Dewan Syariah Nasional yang telah disebutkan didepan.

Dalam hal ini, bank berpendapat bahwa apabila bank membeli barang dahulu maka bank harus menyediakan tempat untuk menampung barang dan hal itu tidak mungkin untuk dilakukan, selain kendala tempat yang terbatas juga karena bank merupakan lembaga keuangan dan bukan perusahaan yang hanya mengkonsentrasikan diri pada perniagaan.

Alasan lain yang menjadi pertimbangan bank adalah untuk menghindari kecurangan yang dilakukan oleh nasabah. Pihak bank mengantisipasi kalau nasabah tersebut hanya "main-main" atan tiba-tiba membatalkan pesanan setelah barang dipesan, dan bila itu terjadi maka komunikasi bisnis yang ada antara bank dan pemasok dapat terganggu dan bank akan menanggung kerugian yang besar akibat dari penurunan persediaan yang disimpan atau akibat-akibat lain yang bersifat *force majour*.

Semestinya supaya memenuhi syarat dan rukun jual beli akad dibuat kalau barang tersebut telah menjadi milik bank atau bank telah dapat memastikan kepemilikannya. Dan untuk menghindari adanya penipuan atau itikad yang tidak baik dari nasabah maka nasabah diminta untuk membayar uang muka ( *urbun* ) terlebih dahulu kepada bank dengan perjanjian tertulis yang menyatakan keperluan uang muka dan sanksi yang akan diterima apabila nasabah ingkar dalam perjanjian tersebut, dalam perjanjian awal tersebut juga disebutkan spesifikasi barang yang dipesan tersebut untuk menghindari kesalahan pembelian sekaligus merupakan panduan untuk bank, kemudian bank akan membeli barang yang dipesan atau diminta dan karena bank tidak mempunyai tempat penyimpanan maka barang tersebut dapat dititipkan terlebih dahulu ke pemasok, setelah itu baru dibuatkan akad jual beli dan barang dapat dikirimkan ke pembeli / nasabah. Gambar skema *murahahah* berdasar penjelasan yang telah disampaikan adalah seperti gambar 4.3.

**Gambar.4.3.****Skema Pembiayaan *Murabahah***

Sumber: Hasil analisa peneliti

Sedangkan cara yang kedua menurut hukum jual beli juga tidak bisa disebut jual beli karena barang yang dijadikan transaksi juga tidak dimiliki oleh bank, tetapi menjadi milik nasabah. Menurut jenis transaksinya dalam hal ini nasabah hanya melakukan pinjaman kepada bank dan semestinya bank tidak berhak untuk meminta imbalan atas pinjaman yang dilakukan. Dalam Islam orang yang meminjam uang tidak boleh dikenakan tambahan atas pinjaman yang dilakukan karena ini sama halnya dengan melakukan riba. Riba seperti yang telah dijelaskan pada bab II merupakan bentuk ketidakadilan dalam perekonomian yang dilarang baik dalam Al-Qur'an maupun As-Sunnah. Riba dan jual beli memiliki

perbedaan yang sangat jelas. Perbedaan sebenarnya antara konsep *murabahah* dan bunga dapat diketahui dari tabel 4.1.

**Tabel 4.1.**

**Perbedaan Konsep *Murabahah* dan Bunga**

No.	<i>Murabahah</i>	Bunga
1.	Apabila sudah terjadi ijab qabul harga jual tidak boleh berubah.	<i>Interest rate</i> tergantung situasi pasar
2.	Tidak ada pemisahan antara harga pokok dan harga keuntungan.	Ada perbedaan antara harga pokok dan marjin.
3.	Khusus jumlah keuntungan dari <i>murabahah</i> ( kredit investasi ) harus diketahui oleh nasabah.	Keuntungan dari pemberian kredit investasi tidak diketahui oleh nasabah.
4.	Fasilitas pembiayaan diberikan dalam bentuk barang bukan uang. Transaksi jual beli barang, bank sebagai penjual.	Fasilitas kredit diberikan dalam bentuk uang sehingga dana bebas digunakan nasabah ( bisa terjadi penyimpangan/ <i>side streaming</i> ).
5.	Dana pembelian barang sesuai dengan nilai harga barang.	Dana kredit yang diberikan 100 % murni.
6.	Apabila wanprestasi, tidak dikenakan finalty (bunga berbunga), melainkan denda yang bersifat sosial positif serta dalam bentuk nominal bukan persentase.	Umumnya dikenakan finalty (bunga berbunga), dikenakan dalam bentuk persentase dari sisa o/s.

7.	Apabila terjadi pembiayaan macet, dialihkan menjadi penyertaan (konversi ke <i>musyarakah</i> atau <i>mudharabah</i> ).	Kredit macet, dapat ditinjau kembali dan dimungkinkan terjadinya plafondering.
8	Akibat pembiayaan macet, harta boleh disita namun hanya mengambil haknya saja.	Semua jaminan disita dan hasil pendapatan diambil oleh bank, tidak ada penuntutan kembali sisa atau kelebihan hasil penjualan.

Sumber: Wiroso, *Akuntansi Perbankan Syariah*; 2002.

Berikut ini akan diberikan contoh kasus pembiayaan *murabahah* yang terjadi di Bank Syariah Mandiri yang terkait dengan pemilikan ruko.

#### 4.3.3.1. Perolehan Aktiva (*asset*) yang digunakan *Murabahah*

Berdasarkan prinsip yang terdapat dalam *murabahah* yaitu jual beli, aktiva (*asset*) yang diperoleh bank Syariah Mandiri melalui transaksi pembelian dengan *supplier*. Aktiva yang diperoleh diukur berdasarkan biaya historis saat akuisisi. Selanjutnya Bank Syariah Mandiri menjual barang tersebut kepada nasabahnya dengan harga yang telah disepakati bersama, yaitu harga beli ditambah sejumlah margin keuntungan.

Hubungan antara bank sebagai penjual dengan nasabah sebagai pembeli dapat dilihat dalam gambar 4.2. diatas.

Pada tanggal 1 Februari 2001 terjadi transaksi pesanan atas pembelian ruko yang digunakan sebagai tempat usaha/kantor dari PT. AMANAH. Bank

Syariah Mandiri membeli sebuah ruko dari PT. X, seharga Rp. 2.000.000.000,-, atas pembelian tersebut, pada tanggal 12 Februari 2001 diperoleh potongan sebesar Rp. 50.000.000,-. Maka biaya histori dari aktiva tersebut sebesar Rp. 1.950.000,-. Jumlah untuk mencatat transaksi ini adalah :

01/02/2001	Aset <i>Murabahah</i>	Rp. 2.000.000.000,-
	Kas / Rekening PT. X.	Rp. 2.000.000.000,-
	(untuk mencatat pembelian ruko)	
20/02/2001	Rekening PT. X	Rp. 50.000.000,-
	Aset <i>Murabahah</i>	Rp. 50.000.000,-
	(untuk mencatat potongan sebelum akad)	

Pencatatan perolehan aset *Murabahah* yang diukur berdasarkan biaya histori tersebut telah sesuai dengan PSAK 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah, paragraf 61 dan 62 yang menjelaskan sebagai berikut :

1. Pada saat perolehan, aktiva yang diperoleh dengan tujuan untuk dijual kembali dalam murabahah diakui sebagai aktiva murabahah sebesar biaya perolehan. (PSAK 59, Akuntansi Perbankan Syariah, paragraf 61).
2. Pengukuran aktiva murabahah setelah perolehan adalah sebagai berikut : (PSAK 59, Akuntansi Perbankan Syariah, paragraf 62)
  - (a) aktiva tersedia untuk dijual dalam murabahah pesanan mengikat :
    - (i) dinilai sebesar biaya perolehan; dan
    - (ii) jika terjadi penurunan nilai aktiva karena usang, rusak atau kondisi lainnya, penurunan nilai tersebut diakui sebagai beban dan mengurangi nilai aktiva;
  - (b) apabila dalam murabahah tanpa pesanan atau murabahah pesanan tidak mengikat terdapat indikasi kuat pembeli batal melakukan transaksi, maka aktiva murabahah :
    - (i) dinilai berdasarkan biaya perolehan atau nilai bersih yang dapat direalisasi, mana yang lebih rendah; dan
    - (ii) jika nilai bersih yang dapat direalisasi lebih rendah dari biaya perolehan, maka selisihnya diakui sebagai kerugian.



#### 4.3.3.2. Pengakuan Uang Muka (Urbun)

Untuk menunjukkan keseriusan pemesanan pembelian ruko kepada Bank Syariah Mandiri, pada tanggal 29 Februari 2001 PT. AMANAH menyerahkan uang muka sebesar Rp. 150.000.000,-, sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Jurnal yang dicatat oleh Bank Syariah Mandiri adalah sebagai berikut :

29/02/2001	Kas/Rekening PT. AMANAH	Rp. 150.000.000,-
	Hutang Uang Muka	Rp. 150.000.000,-

(Untuk mencatat uang muka dari nasabah)

Dalam hal penerimaan uang muka dari pembeli, telah sesuai berdasarkan PSAK 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah, paragraf 68 yang diatur sebagai berikut :

- (a) urbun diakui sebagai uang muka pembelian sebesar jumlah yang diterima bank pada saat diterima;
- (b) pada saat barang jadi dibeli oleh nasabah, maka urbun diakui sebagai pembayaran piutang; dan
- (c) jika barang batal dibeli oleh nasabah, maka urbun dikembalikan kepada nasabah setelah diperhitungkan dengan biaya – biaya yang telah dikeluarkan bank.

#### 4.3.3.3. Penetapan Marjin Keuntungan

Seperti yang telah disampaikan pada awal bab ini bahwa penetapan marjin keuntungan pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri ditetapkan berdasarkan pada harapan bagi hasil untuk deposito yaitu pihak yang menitipkan uangnya pada bank, biaya tidak langsung, faktor resiko dan pengambilan keuntungan oleh bank dengan mengacu pada marjin yang berlaku di pasaran.

Berdasarkan pada landasan pustaka yang telah disampaikan, bahwa dalam Islam tidak terdapat ketentuan yang mewajibkan pedagang atau dalam hal ini bank untuk mengambil keuntungan dengan jumlah persentase tertentu. Begitu juga tidak ada ketentuan faktor-faktor apa saja yang menjadi acuan pedagang untuk mengambil marjin keuntungan. Berdasarkan PSAK 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah paragraf 65, keuntungan *murabahah* diakui sebagai berikut :

- a. pada periode terjadinya, apabila akad berakhir pada periode laporan keuangan yang sama; atau
- b. selama periode akad secara proporsional, apabila akad melampaui satu periode laporan keuangan

Penentuan margin keuntungan oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Surabaya yang berpengaruh terhadap besarnya harga jual harus sejalan dengan *pricing of credit* yang dilakukan kantor pusat guna mengetahui *Base Lending Rate* (BRL). Dengan demikian Cabang boleh melakukan aktivitas *pricing of credit* sendiri sesuai dengan kondisi Cabang. BLR Cabang yang sejalan dengan BLR pusat inilah yang dijadikan dasar penentuan margin keuntungan.

Pada bank konvensional dalam perhitungan bunganya dapat menggunakan beberapa metode berikut ;

#### 1. *Sliding Rate*

Pembebanan bunga terhadap nilai pokok utang akan semakin menurun dari bulan ke bulan (periode) sesuai dengan menurunnya jumlah nilai pokok pinjaman sebagai akibat dari pembayaran cicilan pokok tersebut.

Nilai pokok pinjaman : Rp. 12.000.000,-  
Tingkat Bunga : 18 % per tahun  
Jangka waktu : 5 tahun ( 60 bulan )  
Angsuran per bulan :  $\frac{\text{Rp. 12.000.000,-}}{60 \text{ bulan}}$   
= Rp. 200.000,-

Bunga pinjaman per bulan :  $\frac{\text{Rp. 12.000.000,-} \times 18 \%}{12}$   
= Rp. 180.000,-

Sehingga pola perhitungan angsurannya menjadi seperti tabel berikut :

Angs.	Pokok Pinjaman	Bunga Pinjaman	Angsuran	Bunga Angsuran	Saldo Pokok Pinjaman
1.	12.000.000	180.000	200.000	412.400	11.800.000
2.	11.800.000	177.000	200.000	408.860	11.600.000
3.	11.600.000	174.000	200.000	405.320	11.400.000

Sumber : Data Olahan

## 2. Flat Rate

Pembebanan bunga terhadap nilai pokok pinjaman akan tetap dari bulan ke bulan (periode), meskipun telah diangsur terhadap nilai pokok pinjaman tersebut.

Nilai pokok pinjaman : Rp. 12.000.000,-  
Tingkat Bunga : 12 % per tahun  
Jangka waktu : 5 tahun ( 60 bulan )  
Angsuran per bulan :  $\frac{\text{Rp. 12.000.000,-}}{60 \text{ bulan}}$   
= Rp. 200.000,-

$$\text{Bunga pinjaman per bulan} : \frac{\text{Rp. 12.000.000,-} \times 12 \%}{12}$$

Sehingga pola perhitungan angsurannya menjadi :

$$= \text{Rp. 120.000,-}$$

### 3. *Floating Rate*

Pembebanan bunga terhadap nilai pokok pinjaman yang ditentukan secara mengambang sesuai dengan perkembangan tingkat bunga di pasar (*money market rate*). Pasar yang sering dijadikan standar adalah SIBOR (*Singapore Interbank Offered Rate*) atau LIBOR (*London Interbank Offered Rate*). Misal ; tingkat bunga ditetapkan 2 % diatas SIBOR/LIBOR.

### 4. *Discounted Rate*

Bunga dijadikan sebagai nilai pengurang dari pokok harga. Hal ini diterapkan pada sertifikat deposito atau *repurchase agreement*. Misal ; nilai nominal sertifikat deposito untuk jangka waktu 3 bulan adalah Rp. 5.000.000,- dengan bunga 16 % per tahun, maka :

$$\begin{aligned} \text{Nilai jual} & : \frac{\text{Rp. 5.000.000} \times 360}{360 + (16 \% \times 90)} \\ & = \text{Rp. 4.807.692,-} \end{aligned}$$

Penentuan margin keuntungan menggunakan pola perhitungan yang hampir sama dengan perhitungan bunga kredit yang menggunakan metode *flat rate*, akan tetapi yang membedakan adalah pada dasar pengenaannya.

Table 4.2.

**Jadwal Angsuran**

Nama Nasabah	: PT. AMANAH
Jenis Pembiayaan	: Pemilikan Ruko
a. Harga Beli	: Rp. 1.950.000.000,00
b. Uang Muka	: Rp. 150.000.000,00
c. Harga Beli Bank	: Rp. 1.800.000.000,00
d. Marjin	: Rp. 360.000.000,00
e. Jumlah Pembiayaan	: Rp. 2.160.000.000,00
f. Harga Jual	: Rp. 2.310.000.000,00
f. Jangka Waktu	: 36 bulan

Angs. Ke -	Sisa Hutang Stlh. Bayar Angs.	Pokok Pinjaman	Angsuran Pokok	Marjin Angsuran	Total Angsuran
0	2,160,000,000.00	1,800,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
1	2,100,000,000.00	1,750,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
2	2,040,000,000.00	1,700,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
3	1,980,000,000.00	1,650,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
4	1,920,000,000.00	1,600,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
5	1,860,000,000.00	1,550,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
6	1,800,000,000.00	1,500,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
7	1,740,000,000.00	1,450,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
8	1,680,000,000.00	1,400,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
9	1,620,000,000.00	1,350,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
10	1,560,000,000.00	1,300,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
11	1,500,000,000.00	1,250,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
12	1,440,000,000.00	1,200,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
13	1,380,000,000.00	1,150,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
14	1,320,000,000.00	1,100,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
15	1,260,000,000.00	1,050,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
16	1,200,000,000.00	1,000,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
17	1,140,000,000.00	950,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
18	1,080,000,000.00	900,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
19	1,020,000,000.00	850,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
20	960,000,000.00	800,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
21	900,000,000.00	750,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
22	840,000,000.00	700,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
23	780,000,000.00	650,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
24	720,000,000.00	600,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
25	660,000,000.00	550,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
26	600,000,000.00	500,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00

27	540,000,000.00	450,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
28	480,000,000.00	400,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
29	420,000,000.00	350,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
30	360,000,000.00	300,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
31	300,000,000.00	250,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
32	240,000,000.00	200,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
33	180,000,000.00	150,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
34	120,000,000.00	100,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
35	60,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
36	0.00	0.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
		<b>Total</b>	<b>1,800,000,000.00</b>	<b>360,000,000.00</b>	<b>2,160,000,000.00</b>

Sumber : Data Olahan.

Dari skedul pembayaran diatas dapat diketahui bahwa menetapkan harga beli bank sebesar Rp. 1.800.000.000,- dengan margin sebesar Rp. 360.000.000,- atau 18,5 % dari harga beli dengan ketentuan :

1. Harapan bagi hasil deposito 9 %
2. Biaya tidak Langsung 3.5 %
3. Faktor resiko 2 %
4. Keuntungan Bank 4 %

#### 4.3.4. Akuntansi pada Pembiayaan *Murabahah* ( pada saat Akad )

Dari skedul pembayaran yang dibuat maka bank akan mencatat perlakuan akuntansi sebagai berikut. Pada saat akad, piutang *murabahah* diakui sebesar biaya perolehan aktiva *murabahah* ditambah keuntungan yang disepakati. Pada akhir periode laporan keuangan, piutang *murabahah* dinilai sebesar nilai bersih yang dapat direalisasi, yaitu jumlah piutang jatuh tempo dikurangi penyisihan piutang diragukan. (PSAK 59, Akuntansi Perbankan Syariah, paragraf 64).

Angka-angka yang disajikan pada pencatatan jurnal di bawah ini didasarkan pada skedul pembayaran pada tabel 4.1.

1). Pada saat terjadinya akad (15 Maret 2001).

Piutang <i>Murabahah</i>	Rp.2.310.000.000,-
Persediaan/Aktiva <i>Murabahah</i>	Rp.1.950.000.000,-
Margin <i>Murabahah</i> yang ditangguhkan	Rp. 360.000.000,-

(merupakan jurnal untuk mencatat transaksi pembiayaan yang dilakukan).

Berdasarkan Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI) margin laba ditangguhkan merupakan pengurang dari piutang *murabahah*. Pencatatan piutang *murabahah* tersebut juga telah sesuai dengan FAS NO.2 AAOIFI, yaitu sebesar nilai wajarnya (*face value*).

*"Short-term or long-term Murahahah receivables shall be recorded at the time of occurrence at their face value. (AAOIFI,1998 : No.2 : 133 : Para 7).*

Pencatatan uang muka menurut PAPSI merupakan bagian dari pelunasan. Pada Bank Syariah Mandiri, piutang *murabahah* yang terjadi merupakan nilai bersih dari total transaksi dikurangi dengan uang muka yang telah dikeluarkan. Jadi uang muka yang terjadi dicatat secara *off balance sheet*, sebagai berikut :

15/03/2001 Hutang Uang Muka	Rp. 150.000.000,-
Piutang <i>Murabahah</i>	Rp. 150.000.000,-

(untuk mencatat pembayaran uang muka saat *murabahah* jadi dilaksanakan)

2). Pada saat dilakukan pembayaran angsuran oleh nasabah

Kebijakan pengakuan pendapatan yang diterapkan oleh Bank Syariah Mandiri Indonesia adalah *cash basis*. Pengakuan pendapatan secara *cash basis* berlaku

untuk semua jenis aktiva produktif baik yang diklasifikasikan *performing* maupun yang *non performing*. Aktiva produktif *non performing* adalah aktiva produktif yang kolektibilitasnya digolongkan kurang lancar, diragukan dan macet menurut kriteria Bank Indonesia. Hal ini berbeda dengan apa yang dijelaskan pada PSAK No.31 tentang Akuntansi Perbankan. Pada PSAK No.31 disebutkan bahwa pendapatan (bunga) diakui dengan menggunakan metode *accrual basis*, kecuali pendapatan bunga dari kredit dan aktiva produktif yang *non performing* hanya boleh diakui apabila pendapatan tersebut benar-benar telah diterima (*cash basis*). Pendapatan pembiayaan *Murabahah* yang diperoleh bank merupakan margin keuntungan dari nilai wajar (*face value*) aktiva atau aset *murahahah* yang dijual kepada nasabah. Jadi bukan pendapatan yang berasal dari bunga, seperti halnya kredit yang diberikan bank konvensional. Untuk mencatat pembayaran angsuran pembiayaan *Murahahah* dan pengakuan pendapatan Bank Syariah Mandiri akan dilakukan kalau pembayaran telah diterima (kas telah diterima), yaitu sebagai berikut :

Angsuran bulan ke-1 (25 Maret 2001);

Kas/Rekening PT. AMANAH	Rp.	60.000.000,-
Margin yang ditangguhkan	Rp.	10.000.000,-
Piutang <i>murahahah</i>	Rp.	60.000.000,-
Pendapatan margin <i>murahahah</i>	Rp.	10.000.000,-

(merupakan jurnal untuk mencatat pembayaran yang dilakukan oleh nasabah)

Jurnal diatas diterapkan dengan asumsi kredit yang diberikan lancar (*performing*).



Apabila pada angsuran bulan-bulan berikutnya nasabah menunggak atau tidak membayar angsuran, maka saldo tunggakan dipindahkan ke akun Piutang tak tertagih dan akan muncul di laporan *aging schedule*. Hal tersebut sesuai dengan apa yang disebut dalam FAS No.2 para 7 :

"... *Murabahah receivable are measured at the end of the financial period at their cash equivalent value i.e., the amount of debt due from the customers at the end of the financial period less any provision for doubtful debts.* " (AAOIFI,1998 : No.2: 133 : para7).

Sebagai contoh, diasumsikan nasabah menunggak pada angsuran ke-8, maka tunggakan angsuran itu oleh Bank Syariah Mandiri dicatat sebagai berikut :

25/10/2001	Piutang <i>Murabahah</i> Jatuh Tempo	Rp.	60.000.000,-
	Piutang <i>Murabahah</i>	Rp.	60.000.000,-
	Pendapatan Margin <i>Murabahah</i>	Rp.	10.000.000,-
	Margin <i>Murabahah</i> Ditangguhkan	Rp.	10.000.000,-

(untuk mencatat pembayaran angsuran *murabahah* yang tertunggak)

Sehingga pada akhir tahun periode tanggal 31 Desember 2001 akan tampak dalam neraca sebagai berikut :

**Neraca ( Statement of Financial Position )**

**Per 31 Desember 2001**

<u>Aktiva</u>		<u>Kewajiban</u>
Kas ( + )	Rp. 540.000.000,00	
Piutang Murabahah Angsuran	Rp.1..560.000.000,00	
Marjin Murabahah Angsuran Ditangguhkan	(Rp. 260.000.000,00)	
Piutang Murabahah Jatuh Tempo	Rp. 60.000.000,00	<u>Modal</u>

*Sumber : Data Olahan*

Pengakuan pendapatan atas angsuran tertunggak pada transaksi *murabahah*, dilakukan dengan cara memindahkan angsuran tertunggak dari Piutang *Murabahah* ke perkiraan Piutang *Murabahah* jatuh Tempo. Alasan dilakukan reklasifikasi ke Piutang *Murabahah* Jatuh Tempo antara lain :

1. Hanya sebatas reklasifikasi saja sehingga tidak ada perubahan total asset, walaupun ada akrual pendapatan ( pengakuan pendapatan).
2. Saldo perkiraan “Piutang *Murabahah* Jatuh Tempo” dapat dipergunakan untuk parameter pengawas, karena :
  - a. Merupakan indikasi adanya pembayaran yang tertunggak (dalam jangka waktu sampai dengan 90 hari/kategori lancar).
  - b. Memudahkan pemantauan terhadap pembayaran piutang *murabahah* yang tertunggak.

Sebagai perbandingan tidak ada salahnya apabila dilihat dan diketahui cara pengakuan pendapatan (akrual) yang dilakukan dalam PSAK 31 tentang Akuntansi Perbankan, yaitu sebagai berikut :

Tagihan Bunga kredit	Rp. 10.000.000,-
Pendapatan Bunga	Rp. 10.000.000,-

Hal ini dapat dilakukan karena dalam transaksi kredit/pinjaman yang diberikan pada bank konvensional diperkenankan untuk melakukan pembayaran pokok dan pembayaran bunga, sehingga tidak masing - masing perkiraan “pinjaman yang diberikan” dan “bunga yang akan diterima” mempunyai tujuan dan kepentingan yang berbeda. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui kewajiban

nasabah atas pokok dan atas bunga apabila nasabah akan melakukan pelunasan hutangnya lebih awal dari jangka waktu yang ditentukan.

Pada tanggal 15 Januari 2002 PT. AMANAH membayar angsuran sebesar Rp. 60.000.000,- yaitu untuk angsuran bulan ke-8 (Oktober 2001). Maka pada tanggal tersebut dilakukan penjurnalan untuk membukukan pembayaran angsuran yang tidak dibayar pada bulan Oktober 2001, yaitu :

15/01/2002	Rekening PT. AMANAH	Rp. 60.000.000,-
	<i>Piutang Murabahah Jatuh Tempo</i>	Rp. 60.000.000,-
	(untuk mencatat pembayaran angsuran yang tertunggak)	

Karena usahanya mengalami penurunan dan kesulitan keuangan, PT. AMANAH tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran angsuran pada angsuran ke-31, angsuran ke-32 dan angsuran ke-33 sebesar Rp. 180.000.000,-. Maka pada setiap akhir bulan ( pada saat tutup buku bulanan) atas angsuran yang tertunggak Bank Syariah Mandiri melakukan jurnal atas pengakuan pendapatan yang telah menjadi haknya sebagai berikut :

<i>Piutang Murabahah Jatuh Tempo</i>	Rp. 60.000.000,-
<i>Piutang Murabahah</i>	Rp. 60.000.000,-
<i>Pendapatan Margin Murabahah</i>	Rp. 10.000.000,-
<i>Margin Murabahah Ditangguhkan</i>	Rp. 10.000.000,-

Sehingga pada akhir tahun periode tanggal 31 Desember 2003 akan tampak dalam neraca sebagai berikut :

**Neraca ( Statement of Financial Position )**  
**Per 31 Desember 2003**

<u>Aktiva</u>		<u>Kewajiban</u>
Kas ( + )	Rp. 1.800.000.000,00	
Piutang Murabahah Angsuran	Rp. 180.000.000,00	
Marjin Murabahah Angsuran		
Ditangguhkan	(Rp. 30.000.000,00)	
Piutang Murabahah Jatuh Tempo	Rp. 180.000.000,00	<u>Modal</u>

*Sumber : Data Olahan*

3) Perubahan kolektibilitas *murabahah*

Apabila terjadi perubahan kolektibilitas dari performing ke non performing, maka sisa saldo hutang nasabah harus dipindahkan dari perkiraan Piutang *Murabahah* ke perkiraan *Murabahah* Jatuh Tempo. Begitu juga margin yang belum diterima dari perkiraan Margin *Murabahah* Ditangguhkan ke perkiraan Margin *Murabahah* Ditangguhkan Jatuh Tempo.

Oleh Karena adanya berbagai permasalahan dalam pembayaran angsurannya, seperti sempat tertunggaknya pembayaran angsuran oleh PT. AMANAH pada tanggal jatuh tempo dan lain-lain, sehingga Bank Syariah Mandiri mengklasifikasikan jual beli dengan PT. AMANAH menjadi kurang lancar (*non performing*). Atas perubahan yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri atas perubahan status kolektibilitas jual beli tersebut dilakukan jurnal :

Piutang Murabahah Jatuh Tempo	Rp. 180.000.000,-	
Piutang Murabahah		Rp. 180.000.000,-
Margin Murabahah Ditangguhkan	Rp. 30.000.000,-	
Margin Murabahah Ditangguhkan Jatuh Tempo		Rp. 30.000.000,-

Apabila terjadi perubahan status kolektibilitas *performing* ke *non performing*, maka pendapatan yang telah diakui (pendapatan akrual) harus dijurnal balik. Pada neraca pendapatan Margin *Murabahah* sebesar Rp. 330.000.000,- terdiri atas pendapatan yang telah terjadi aliran kas masuk sebesar Rp. 300.000.000,- yaitu pendapatan yang dibayar sampai angsuran ke-30, sedangkan sisanya sebesar Rp. 30.000.000,- merupakan pendapatan yang hanya pengakuan saja, tidak diikuti dengan aliran kas masuk, yaitu pengakuan pendapatan angsuran yang tertunggak pada angsuran ke-31, angsuran ke-32 dan angsuran ke-33. Maka jurnal balik (pembatalan) pendapatan yang telah diakui adalah sebagai berikut :

Pendapatan Margin <i>Murabahah</i>	Rp. 30.000.000,-
Margin <i>Murabahah</i> Ditangguhkan Jatuh Tempo	Rp. 30.000.000,-
Penggunaan perkiraan Margin <i>Murabahah</i> Ditangguhkan Jatuh Tempo dengan tujuan :	

1. Merupakan indikasi adanya *murabahah* yang *non performing*
2. Merupakan indikasi adanya kolektibilitas *non performing* sehingga pembentukan PPAP yang harus dibentuk lebih besar.

Pada tanggal 10 Desember 2003 PT. AMANAH melakukan pembayaran angsuran yang tertunggak atas jual beli *murabahah* sebesar Rp.150.000.000,- yang terdiri dari pembayaran angsuran normal sebesar Rp. 120.000.000,- dan pembayaran berikutnya merupakan pembayaran lebih kecil dari angsuran normal, yaitu Rp. 30.000.000,-. Pengakuan pendapatan atas jual beli yang mempunyai kolektibilitas *non performing* hanya dapat dilakukan atas dasar aliran kas (*cash*

basis), sehingga atas pembayaran angsuran atas *murabahah* dengan kolektibilitas *non performing* tersebut dilakukan jurnal sebagai berikut :

10/12/2003	Kas/Rekening PT. AMANAH	Rp. 120.000.000,-	
	Piutang <i>Murabahah</i> Jatuh Tempo		Rp. 120.000.000,-
	Margin <i>Murabahah</i> Ditangguhkan		
	Jatuh Tempo	Rp. 25.000.000,-	
	Pendapatan Margin <i>Murabahah</i>		Rp. 25.000.000,-

Perhitungan pendapatan margin *murabahah* :

Pendapatan margin *murabahah* :

Angsuran normal	: 2 x Rp. 10.000.000,-	= Rp. 20.000.000,-
	10.000.000	
Angsuran lebih kecil	: ----- x 30.000.000	= Rp. 5.000.000,-
	60.000.000	
Jumlah pendapatan margin <i>murabahah</i>		= Rp. 25.000.000,-

Piutang *Murabahah* Jatuh Tempo :

Angsuran normal	: 2 x Rp. 50.000.000,-	= Rp. 100.000.000,-
	50.000.000	
Angsuran lebih kecil	: ----- x 30.000.000	= Rp. 25.000.000,-
	60.000.000	
Jumlah pembayaran pokok		= Rp. 125.000.000,-

Pembayaran angsuran yang lebih kecil dari kewajiban angsuran akan dicatat sebagai berikut :

10/12/2003	Kas/Rekening PT. AMANAH	Rp. 30.000.000,-	
	Piutang <i>Murabahah</i> Jatuh Tempo		Rp. 30.000.000,-

Margin *Murabahah* Ditangguhkan

Jatuh Tempo Rp. 5.000.000,-

Margin *Murabahah* Ditangguhkan Rp. 5.000.000,-

Asumsi lainnya apabila nasabah melunasi pembiayaan *Murabahah*nya sebelum jatuh tempo yang ditetapkan maka Bank Syariah Mandiri akan memberikan sejumlah potongan harga. Potongan harga yang diberikan Bank Syariah Mandiri tersebut bukan merupakan potongan atas pokok pembiayaan/pinjaman tetapi potongan tersebut merupakan potongan atas margin pembiayaan. Besarnya potongan tersebut atas dasar kesepakatan bersama antara pihak Bank Syariah Mandiri dengan nasabah, bagi Bank Syariah Mandiri potongan harga tersebut bukan merupakan pendapatan melainkan biaya relevan yang diturunkan dari aset *murabahah*. Pertimbangan pemberian diskon tersebut diharapkan memberikan keuntungan baik dari pihak bank maupun pihak nasabah.

Seperti yang tercantum dalam FAS No.2 para 5 yang berbunyi :

*"... and the discount is in fact received subsequently, such discount shall not be considered as revenue for Islamic bank; instead, the cost of the relevant good shall be reduced by the amount of the discount. Consideration should be given to the effect this shall have on both the profits of the period and deferred profits."* (AAOIFI, 1998: FAS NO.2: 133 : para 5).

Dalam PSAK nomor 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah, pada butir 6 dijelaskan bahwa potongan pelunasan dini diakui dengan menggunakan salah satu metode berikut :

- (a) jika potongan pelunasan diberikan pada saat penyelesaian bank mengurangi piutang *murabahah* dan keuntungan *murabahah*; atau
- (b) jika potongan pelunasan diberikan setelah penyelesaian, bank terlebih dulu menerima pelunasan piutang *murabahah* dari nasabah, kemudian bank

membayar potongan pelunasan kepada nasabah dengan mengurangi keuntungan *murabahah*.

Pada angsuran ke-35 (Februari 2004) nasabah melunasi semua pembiayaan *murabahah*nya yang terdiri dari angsuran pokok Rp. 125.000.000,- dan margin *murabahah* yang belum direalisasi sebesar Rp. 25.000.000,- dan atas pelunasan tersebut telah disepakati pemberian potongan sebesar Rp. 1.750.000,-, maka jurnal yang akan muncul adalah :

1. Jika pada saat penyelesaian, bank mengurangi piutang *murabahah* dan keuntugan *murabahah* :

Kas	Rp. 148.250.000	
Margin <i>Murabahah</i> Ditangguhkan	Rp. 25.000.000,-	
Pendapatan Margin <i>Murabahah</i>		Rp. 23.250.000,-
Piutang <i>Murabahah</i>		Rp. 150.000.000,-

2. Jika setelah penyelesaian, bank terlebih dahulu menerima pelunasan piutang *murabahah* dari nasabah, kemudian bank membayar *muqasah* kepada nasabah dengan mengurangi keuntungan *murabahah* :

Kas	Rp. 150.000.000	
Margin <i>Murabahah</i> Ditangguhkan	Rp. 25.000.000,-	
Pendapatan Margin <i>Murabahah</i>		Rp. 25.000.000,-
Piutang <i>Murabahah</i>		Rp. 150.000.000,-
Beban <i>Muqasah</i>	Rp. 1.750.000,-	
Kas/Rekening PT. AMANAH		Rp. 1.750.000,-

Dalam Standar Akuntansi Keuangan no. 59 dinyatakan bahwa dalam neraca piutang *murabahah* harus disajikan sebesar nilai piutang *murabahah*



dikurangi dengan cadangan penyisihan kerugian. Sedangkan pendapatan dilaporkan dalam laba rugi sebesar nilai pendapatan yang dapat direalisasikan.

PSAK menyatakan bahwa pendapatan *murabahah* diakui saat :

- a). Periode terjadinya, jika berakhir pada periode laporan keuangan yang sama.
- b). Selama periode akad secara proporsional, apabila akad melampaui satu periode laporan keuangan.

PSAK no. 59 menyatakan bahwa dalam penyajian laporan keuangan untuk perbankan syariah haruslah menggunakan dasar akrual sedangkan dalam penyajian laporan pendapatan dalam laba rugi hendaknya menggunakan dasar kas. Dari contoh ilustrasi yang telah disampaikan di depan, menggambarkan bahwa pembiayaan *Murabahah* telah menerapkan seperti yang disyaratkan oleh PSAK no. 59 tersebut. Hal itu ditunjukkan dengan tidak dicatatnya pendapatan marjin yang diterima dimuka untuk mengakui pendapatan yang akan diterima untuk periode selanjutnya sebagaimana perlakuan bank konvensional. Tetapi bila ditinjau dari prinsip syariah maka produk pembiayaan yang dicontohkan belumlah menerapkan prinsip syariah secara benar.

Seperti yang telah diterangkan pada bab II, akuntansi syariah haruslah menggunakan dasar kas basis. Oleh karena itu semestinya di neraca, piutang disajikan sebesar nilainya tanpa di kurangi oleh cadangan penghapusan atau kerugian piutang. Cadangan piutang merupakan pengingkaran terhadap prinsip syariah karena telah mengakui adanya piutang yang tak tertagih sebelum piutang tersebut benar-benar tak terlagih. Berdasarkan prinsip syariah beban piutang tak

tertagih harus langsung dibebankan pada periode berjalan dan bukan melalui pencadangan.

#### 4.3.5. Penghapusan Pembiayaan dan Jaminan Nasabah

Dalam hal penyisihan penghapusan pembiayaan dan jaminan nasabah Bank Syariah Mandiri mengacu pada ketentuan Bank Indonesia yang tidak membedakan antara bank konvensional dan bank syariah, maka perlakuan terhadap pembentukan PPAP disesuaikan dengan apa yang ditetapkan Bank Indonesia. Pada PSAK No. 31 disebutkan bahwa penyisihan penghapusan yang dibentuk untuk menutup kemungkinan kerugian yang timbul dan tidak dapat diterima kembali sebagian atau seluruh kredit disajikan sebagai *offsetting account* dari kredit tersebut. Sedangkan dalam FAS NO.2AAOIFI tidak mengatur masalah penyisihan penghapusan terhadap pembiayaan *murabahah*.

Pedoman untuk menentukan besarnya penyisihan penghapusan aktiva produktif tahun 1999 dan 1998 adalah sebagai berikut :

1. Penyisihan umum sekurang-kurangnya 1% dari aktiva produktif yang digolongkan lancar, tidak termasuk Sertifikat Bank Indonesia dan Surat Utang Pemerintah.
2. Penyisihan khusus untuk aktiva produktif :

<u>Penggolongan</u>	<u>Percentase</u>
Dalam perhatian khusus	5 %
Kurang lancar	15 %
Diragukan	50 %
Macet	100%

Penyisihan khusus untuk aktiva produktif yang digolongkan sebagai kurang lancar, diragukan, dan macet adalah sebesar jumlah setelah dikurangi dengan nilai agunan yang bersangkutan. Dalam kaitan tersebut, maka sebagai kompensasi dari kemungkinan adanya pembiayaan *murabahah* yang macet maka Bank Syariah Mandiri menetapkan syarat-syarat khusus untuk menentukan jaminan nasabah. Jaminan yang diminta oleh Bank Syariah Mandiri dari nasabah pada dasarnya adalah bertujuan untuk menghindari resiko kerugian atas pembiayaan *murabahah* yang macet. Disamping itu untuk menghindari kerugian, tindakan Bank Syariah Mandiri tersebut adalah untuk menjaga agar dana nasabah penabung / deposan yang telah dipercayakan pengelolaannya kepada Bank Syariah Mandiri tidak hilang atau berkurang.

## **BAB V**

### **SIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1. Simpulan**

Berdasarkan hasil analisa dan pembahasan dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

Pembiayaan *murabahah* merupakan salah satu jenis pembiayaan pada Bank Syariah Mandiri yang didasarkan pada sistem jual beli dengan margin keuntungan yaitu suatu sistem yang menerapkan tata cara jual beli, dimana bank mengangkat nasabah dalam kapasitasnya sebagai agen bank melakukan pembelian atas nama bank, kemudian bank akan bertindak sebagai penjual akan menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga sejumlah harga beli ditambah margin keuntungan bagi bank dan nasabah akan membayarnya secara mengangsur.

Bank Syariah Mandiri mempunyai dua cara pembiayaan *murabahah*. Pada cara yang pertama, bank belum melaksanakan ketentuan syariah karena barang yang diperjual belikan ternyata belum dimiliki oleh pihak bank. Padahal syarat sah transaksi menurut syariah adalah barang yang diperjual belikan adalah milik sendiri dan bukan milik orang lain.

Cara yang kedua, berdasarkan hukum syariah transaksi yang dilakukan bukanlah jual beli melainkan pinjam meminjam karena pada transaksi ini nasabah diharuskan untuk memesan atau membayar terlebih dahulu kepada pemasok untuk kemudian nasabah tersebut menunjukkan bukti transaksi kepada bank untuk

meminta bantuan pembiayaan. Dalam Islam transaksi pinjam-meminjam uang pihak peminjam tidak boleh meminta tambahan atas pinjaman yang diberikan karena hal tersebut sama halnya dengan memungut riba.

Penetapan marjin yang dilakukan yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri tidaklah bertentangan dengan ketentuan syariah. Karena hukum syariah tidak menetapkan besarnya marjin yang boleh diambil asalkan tidak memberatkan nasabah dan nasabah menerimanya. Penetapan margin yang dilakukan setelah pemilikan barang terlebih dahulu oleh pihak bank syariah merupakan hal dasar yang membedakan dengan penerapan bunga pada bank konvensional. Penetapan margin ini hanya dilakukan sekali dalam sekali transaksi dan tidak terpengaruh pada bunga di pasaran yang fluktuatif. Hal inilah yang sangat membedakan dengan penetapan bunga pada bank konvensional dimana bunga pinjaman bersifat fluktuatif menurut perkembangan bunga di pasar yang disesuaikan dengan suku bunga Bank Indonesia.

Perlakuan akuntansi yang digunakan oleh Bank Syariah Mandiri telah sesuai dengan penerapan akuntansi pada PSAK 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah. Karena banyaknya pengawasan dan evaluasi terhadap kegiatan operasional bank syariah, menjadikan kemungkinan yang sangat kecil apabila terdapat pelanggaran terhadap peraturan syariah yang berlaku terutama mengenai pengakuan transaksi yang terjadi.

## 5.2. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang disampaikan diatas maka peneliti menyarankan hal-hal sebagai berikut:

1. Terkait dengan pelaksanaan pembiayaan *murabahah*, akad yang terjadi hendaknya dilakukan setelah barang yang diperjual belikan dimiliki oleh bank. Untuk mengantisipasi adanya kecurangan oleh nasabah pihak bank dapat meminta uang muka sebagai dengan perjanjian dimuka dan dalam perjanjian tersebut di cantumkan akibat-akibat atau sangsi apabila nasabah membatalkan perjanjian. Setelah uang muka diterima bank dapat melakukan transaksi pembelian barang.
2. Pembiayaan *murabahah* merupakan jenis pembiayaan syariah yang penerapannya mengacu pada fatwa dewan syariah. Dalam pelaksanaannya, pembiayaan ini tergantung pada situasi dan kondisi yang terjadi di tempat pembiayaan tersebut diaplikasikan. Dan seringkali akibat dari penyesuaian tersebut berlawanan dengan fatwa yang menjadi. Oleh karena itu, semestinya sebelum menerapkannya, pembiayaan yang akan diaplikasikan dimintakan persetujuan dewan syariah pada bank yang bersangkutan.
3. Pada saat nasabah menyertakan agunan / jaminan pada Bank Syariah Mandiri sebagai syarat bank pada pembiayaan *murabahah*, hendaklah pihak Bank Syariah Mandiri melakukan pencatatan atas serah terima agunan/jaminan tersebut sehingga tetap terkontrol aktivitas pencatatan.
4. Untuk meningkatkan kepercayaan nasabah, alangkah baiknya apabila pihak bank meningkatkan transparansi dengan membuat laporan keuangan secara

periodik terkait dengan aktivitas operasional bank syariah. Dengan pembuatan laporan pihak eksternal dapat menilai kepatuhan dan ketaatan Bank Syariah Mandiri terhadap ketentuan yang berlaku yaitu Standar Akuntansi Keuangan dan Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia.

5. Bank syariah seharusnya menjaga operasionalisasi banknya secara murni dan konsekuen sesuai dengan prinsip – prinsip syariah, termasuk pengelolaan dananya agar benar – benar bebas dari metode bunga.
6. Bank syariah perlu lebih gencar menyosialisasikan metode yang diterapkannya kepada masyarakat, termasuk membina masyarakat pengusaha Indonesia yang telah atau berpotensi menjadi debitor agar menjadi debitor yang bertanggung jawab dan bermoral baik.
7. Adanya perbedaan dalam hal konsep serta operasional antara bank syariah dengan bank konvensional, maka hendaknya Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) dan Bank Indonesia perlu segera membuat aturan serta Standar Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia, yang terpisah dari aturan serta standar akuntansi bank konvensional. Hal ini agar memudahkan bagi manajemen bank syariah dan pemakai informasi laporan keuangan sehingga tidak terjadi *misleading* terhadap laporan keuangan yang disajikan mengingat banyak bermunculan bank konvensional yang membuka cabang yang khusus melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.

## DAFTAR PUSTAKA

- AAOFI., 1998. *Accounting and Auditing Organization for Islamic Institution*, Bahrain.
- Atorf, Naser., 1999. *Prinsip Dasar Operasional Perbankan Syariah. Produk – produk dan Tantangannya*. Overview Buletin Ekonomi Moneter dan Perbankan, Vol. 2, No.3.
- Baraba, Ahmad., 1999. *Prinsip Dasar Operasional Perbankan Syariah*. Buletin Ekonomi Moneter dan Perbankan, Vol. 2, No. 3.
- Bastian, Indra dan Suhardjono. 2006. *Akuntansi Perbankan*. Salemba Empat. Jakarta.
- Dewan Syariah Nasional., 2001. *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*. Jakarta.
- Wibowo, Edy dan Untunh Hendy Widodo. 2005. *Mengapa Memilih Bank Syariah?*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Gunawan, Dhani., 1999. *Perbankan Syariah Indonesia Menuju Millenium Baru ; Suatu Tinjauan Pengembangan, Pengawasan dan Prospek*. Buletin Ekonomi dan Perbankan, Vol.2, No.3.
- Ikatan Akuntan Indonesia., 2002. *Standar Akuntansi Keuangan*. Salemba Empat. Jakarta.
- , 2003. *Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia*. Biro Perbankan Syariah, Bank Indonesia. Jakarta
- Iwardono., 1996. *Uang dan Bank*. BPFE. Yogyakarta.
- Muhammad., 2002. *Pengantar Akuntansi Syariah*. Penerbit Salemba Empat. Jakarta.
- , 2003. *Manajemen Bank Syariah*. Penerbit UUP AMD YKPN. Yogyakarta.
- Panduan Unit Simpan Pinjam Syariah ( P2KER ). Tahun Anggaran 1997/1998. Kerjasama departemen Koperasi dan Bincang Pengusaha Kecil.



**PT BANK SYARIAH MANDIRI**  
**NERACA**  
**31 Desember 2004**  
**(Disajikan dalam ribuan rupiah, kecuali data saham)**

**AKTIVA**

<b>KAS</b>	726.684
<b>PENEMPATAN PADA BANK INDONESIA</b>	120.622.951
<b>GIRO PADA BANK LAIN</b>	605.469
Penyisihan kerugian	(6.393)
Bersih	<u>599.076</u>
<b>EFEK-EFEK</b>	662.711
Penyisihan kerugian	(662.711)
Bersih	<u>-</u>
<b>PIUTANG MURABAHAH</b>	207.653.385
Penyisihan kerugian	(2.114.630)
Bersih	<u>205.538.755</u>
<b>PEMBIAYAAN MUDHARABAH</b>	29.560.098
Penyisihan kerugian	(295.601)
Bersih	<u>29.264.497</u>
<b>KREDIT YANG DIBERIKAN</b>	33.872.249
Penyisihan kerugian	(5.536.907)
Bersih	<u>28.335.342</u>
<b>AKTIVA PAJAK TANGGUHAN</b>	470.033
<b>AKTIVA TETAP</b>	
Biaya perolehan	13.534.259
Akumulasi penyusutan	(4.545.447)
Nilai buku	<u>8.988.812</u>
<b>AKTIVA LAIN-LAIN</b>	<u>6.324.760</u>
<b>JUMLAH AKTIVA</b>	<b><u>400.870.910</u></b>

**PT BANK SYARIAH MANDIRI**  
**NERACA (lanjutan)**  
**31 Desember 2004**  
 (Disajikan dalam ribuan rupiah, kecuali data saham)

**KEWAJIBAN DAN EKUITAS****KEWAJIBAN**

**KEWAJIBAN SEGERA** 22.661

**SIMPANAN**

Giro Wadiah -

Giro -

Tabungan Wadiah 6.219.480

Tabungan -

Deposito berjangka 4.861.071

Jumlah Simpanan 22.779.291

**SIMPANAN DARI BANK LAIN** 172.347

**BAGI HASIL YANG BELUM DIBAGIKAN** 920.550

**HUTANG PAJAK** 570.892

**PINJAMAN YANG DITERIMA** 1.144.955

**KEWAJIBAN LAIN-LAIN** 3.386.833

Jumlah Kewajiban 28.999.529

**INVESTASI TIDAK TERIKAT**

Deposito Mudharabah

Bank 50.822.491

Bukan Bank 256.957.931

Jumlah Investasi Tidak terikat 307.780.422

**PT BANK SYARIAH MANDIRI**  
**NERACA (lanjutan)**  
**31 Desember 2004**  
**(Disajikan dalam ribuan rupiah, kecuali data saham)**

**EKUITAS**

Modal saham - nilai nominal Rp 1.000 per saham

Modal dasar - 400.000.000 saham pada tahun 2004

Modal ditempatkan dan disetor penuh - 100.059.655 saham pada tahun 2004

100.059.655

Defisit

(35.968.696)

Jumlah Ekuitas

64.090.959

**JUMLAH KEWAJIBAN, INVESTASI  
TIDAK TERIKAT DAN EKUITAS**

**400.870.910**

**PT BANK SYARIAH MANDIRI**  
**LAPORAN LABA RUGI**  
 Tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2004  
 (Disajikan dalam ribuan rupiah)

**KEGIATAN SYARIAH****PENDAPATAN OPERASI UTAMA**

Pendapatan dari jual beli	11.357.018
Pendapatan dari sewa	12.075
Pendapatan dari bagi hasil	391.261
Pendapatan operasi utama lainnya	666.407

**JUMLAH PENDAPATAN OPERASI UTAMA** **12.426.761**

**HAK PIHAK KETIGA ATAS BAGI HASIL INVESTASI TIDAK TERIKAT** **5.511.466**

**PENDAPATAN DARI KEGIATAN SYARIAH** **6.915.295**

**KEGIATAN KONVENSIONAL****PENDAPATAN DAN BEBAN OPERASIONAL**

Pendapatan Bunga	
Bunga	44.068.569
Provisi dan komisi	1.387.699

Jumlah Pendapatan Bunga 45.456.268

Beban Bunga 17.968.727

**PENDAPATAN BUNGA BERSIH DARI KEGIATAN KONVENSIONAL** **27.469.541**

Pendapatan Operasional Lainnya	
Provisi dan komisi lainnya	95.205
Lain-lain	402.692

Jumlah Pendapatan Operasional Lainnya 497.897

Beban Operasional Lainnya	
Gaji dan tunjangan	10.823.264
Umum dan administrasi	6.443.851
Beban penyisihan kerugian aktiva produktif	3.977.652
Beban bonus wadiah	1.224.735
Lain-lain	3.333.573

Jumlah Beban Operasional Lainnya 25.823.075

**PT BANK SYARIAH MANDIRI**  
**LAPORAN LABA RUGI (lanjutan)**  
**Tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2004**  
**(Disajikan dalam ribuan rupiah)**

<b>LABA OPERASIONAL</b>	<b>9.059.658</b>
<b>BEBAN BUKAN OPERASIONAL - BERSIH</b>	<b>-951.165</b>
<b>LABA SEBELUM MANFAAT PAJAK</b>	<b>8.108.493</b>
<b>MANFAAT PAJAK</b>	
Tangguhan	<b>113.904</b>
<b>LABA BERSIH</b>	<b>8.222.397</b>



**PT BANK SYARIAH MANDIRI**  
**LAPORAN ARUS KAS**  
**Tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2004**  
**(Disajikan dalam ribuan rupiah)**

**ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI**

Penerimaan bagi hasil, margin dan sewa	9.906.915
Pembayaran bagi hasil investasi tidak terikat	(4.590.917)
Penerimaan bunga, provisi dan komisi	47.380.427
Pembayaran bunga dan pembiayaan lainnya	(17.995.860)
Pembayaran kepada karyawan	(9.829.490)
Penerimaan pendapatan operasional lainnya	497.897
Pembayaran beban operasional lainnya	(10.788.335)
Pembayaran beban non operasional - bersih	(448.464)
Perubahan dalam aktiva dan kewajiban operasi :	
Penurunan (kenaikan) aktiva operasi :	
Penempatan pada Bank Indonesia	(88.500.000)
Piutang murabahah	65.596.360
Pembiayaan mudharabah	(25.465.098)
Kredit yang diberikan	(714.566)
Aktiva lain-lain	465.856
Kenaikan (penurunan) kewajiban operasi :	
Kewajiban segera	
Giro wadiah	(782.328)
Giro	(12.609.290)
Tabungan wadiah	609.878
Tabungan	1.426.222
Deposito	(304.937.357)
Simpanan dari bank lain	(1.993.330)
Hutang pajak	(20.149)
Kewajiban lain-lain	237.814
<b>Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi</b>	<b><u>(353.209.341)</u></b>

**ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI**

Penerimaan efek-efek yang dimiliki hingga jatuh tempo	42.827.906
Hasil penjualan aktiva tetap	465.850.000
Pembelian aktiva tetap	(7.554.019)
<b>Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Investasi</b>	<b><u>35.274.352</u></b>

**ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN**

Kenaikan pinjaman yang diterima	20.144.955
Kenaikan investasi tidak terikat	307.780.422
Penambahan modal	25.000.000
<b>Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan</b>	<b><u>332.925.377</u></b>